



Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zu den Zielen der Sanierungsgebiete SAN I „ÖSTLICHE ALTSTADT“ und SAN II „ALTSTADT MITTE UND WESTLICHE ALTSTADT“ im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Lichtenfels

### **Auftraggeber**

Stadt Lichtenfels, Bauamt  
Marktplatz 5  
96215 Lichtenfels

### **Ansprechpartner**

Herr Pülz, Stadtbaumeister

### **Bearbeitung**

|u|m|s| STADTSTRATEGIEN

Hanna Strahl

Jens Gerhardt-Strahl

Leibnizstraße 15

04105 Leipzig

fon +49 (0)341 97 50 376

mail [info@um-systems.de](mailto:info@um-systems.de)

web [www.um-systems.de](http://www.um-systems.de)

1	Einleitung.....	5
1.1	Aufgabenstellung.....	5
1.2	Verfahren, Vorgehensweise und Beteiligung.....	5
1.2.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	5
1.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	6
1.3	Lage, Größe und Grenzen des Untersuchungsgebietes.....	6
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen der Stadt Lichtenfels.....	8
2.1	Lage im Raum und zentralörtliche Funktionen.....	8
2.2	Demografie.....	9
2.2.1	Allgemeine Bevölkerungsentwicklung.....	10
2.2.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und demografischer Wandel in Lichtenfels.....	11
2.2.3	Wanderungsbewegung.....	12
2.3	Wohnungsangebot und -markt.....	12
2.3.1	Wohnflächenwachstum.....	12
2.3.2	Wohnungsmarkt.....	15
2.3.3	Vollerschlossene Bauplätze, Leerstand und zukünftiger Wohnflächenbedarf.....	15
2.4	Wirtschaft.....	16
2.4.1	Wirtschaft, Arbeitsmarkt und -mobilität.....	16
2.4.2	Tourismus und touristische Infrastruktur.....	18
2.4.3	Einzelhandel.....	19
2.5	Informelle und formelle Planungen.....	24
2.6	Bisheriger Stadterneuerungsprozess in den Sanierungsgebieten.....	25
2.6.1	Sanierungsgebiet I „Östliche Altstadt“.....	25
2.6.2	Sanierungsgebiet II „Altstadt Mitte und westliche Altstadt“.....	25
2.6.3	Stadterneuerungsmaßnahmen seit Erlass der Sanierungsgebiete.....	26
3	Bestandsanalyse und Ermittlung städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet ....	28
3.1	Baustruktur.....	28
3.1.1	Baualter und Denkmalwert.....	28
3.1.2	Straßenräume, Plätze und Raumkanten im Untersuchungsgebiet.....	30
3.1.3	Stadtbild - Maßstäblichkeit, Orientierungspunkte, Dachlandschaft und Raumkanten.....	34
3.1.4	Gestaltung der Baukörper.....	38
3.1.5	Bauzustand.....	38
3.1.6	Nutzungsstrukturen.....	41
3.1.7	Freiflächen & Versiegelung.....	45
3.1.8	Verkehr.....	47
3.2	Fazit zu bestehenden städtebaulichen Missständen.....	54
3.2.1	Substanzschwächen gem. § 136 BauGB, Abs. 3, Satz 1.....	54
3.2.2	Funktionsschwächen.....	55
3.2.3	Übersichtsplan verortbare, städtebauliche Missstände.....	56
4	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme.....	57

4.1	Erfordernis einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, Abgrenzung des Sanierungsgebietes ....	57
4.2	Sanierungsziele .....	60
4.2.1	Überprüfung der Sanierungsziele der VU 2010 auf Gültigkeit .....	61
4.2.2	Empfohlene Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Lichtenfels“ .....	66
4.3	Wahl des Sanierungsverfahrens.....	67
4.4	Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme .....	68
4.4.1	Mitwirkungsbereitschaft und öffentliches Interesse.....	68
4.4.2	Zeitliche Begrenzung und Finanzierbarkeit .....	68
5	Handlungsfelder, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie städtebaulicher Rahmen- und Maßnahmenplan .....	68
5.1	Maßnahmenkatalog mit Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	69
5.2	Rahmen- und Maßnahmenplan verortbarer Maßnahmen.....	77
Anlage 1:	Vorgeschlagener Umgriff des Sanierungsgebietes .....	78
Anlage 2:	Flurstücke im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet.....	79
Anlage 3:	Standardfragebogen an Eigentümer, Mieter und Pächter im VU-Gebiet und Auswertung der Rücksendungen .....	80
	Eigentümer.....	81
	Mieter.....	90
Anlage 4:	Stadtratsbeschluss zum Einleiten der Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB .....	98
Anlage 5:	Denkmalliste .....	99

# 1 Einleitung

## 1.1 Aufgabenstellung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2007 trat auch für das Besondere Städtebaurecht die Befristung von Sanierungsverfahren in Kraft. Nach § 142 Abs. 3 BauGB sind seitdem die Kommunen verpflichtet, eine Durchführungsfrist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die festzulegende Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Es besteht die Möglichkeit einer Verlängerung, die durch einen gesonderten Beschluss des Stadtrates zu entscheiden ist.

Letztmalig wurde von der Option der Verlängerung mit Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen für Sanierungsgebiete SAN I „ÖSTLICHE ALTSTADT“ und SAN II „ALTSTADT MITTE UND WESTLICHE ALTSTADT“ im Jahr 2010 Gebrauch gemacht. Mit der vorliegenden Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (im Weiteren: VU) wurde folglich geprüft, inwieweit die Ziele und Aussagen der VU aus dem Jahr 2010 für die Gebiete SAN 1 und SAN 2 umgesetzt wurden bzw. heute noch Gültigkeit besitzen.

Als Conclusio werden die bestehenden Sanierungsziele sowie der dazugehörige Maßnahmen- bzw. Rahmenplan fortgeschrieben, um die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Förderkulisse und die allgemeinen Zielsetzungen für die weitere Innenstadtentwicklung herzustellen. Zeigten sich bei dieser Überprüfung Aussagen der Aktualisierung aus dem Jahr 2010 weiterhin gültig, wurden diese in die vorliegende Fortschreibung übernommen.

## 1.2 Verfahren, Vorgehensweise und Beteiligung

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind durch zwei Projektphasen gekennzeichnet. Während der **Erhebungs- und Analysephase** kamen unterschiedliche methodische Ansätze zum Einsatz, um vorliegende städtebauliche Missstände zu identifizieren:

- Erhebung von Sozialraum- und Gebäudezustandsdaten anhand eines Fragebogens, welcher Gebäudeeigentümern, Pächtern sowie Mietern zugestellt wurde;
- empirische Erhebungen durch Ortsbegehungen;
- Datenrecherche (Sekundärdaten, vorhandene Planungen).

Die **Konzeptphase** diente der Definition von Entwicklungszielen, Projektansätzen und Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände. Das Ergebnis der Konzeptphase stellt die Rahmen- und Maßnahmenplanung für die **Sanierungsgebiete I und II** in der Stadt Lichtenfels dar.

### 1.2.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange werden/wurden gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen per Anschreiben am 00.00.2024 und mit einer Rücklauffrist bis zum 00.00.2024 beteiligt:

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- ...

Seitens dieser Behörden, welche Stellung zum Vorhaben bezogen haben, besteht grundlegendes Einvernehmen zur vorgelegten Vorbereitenden Untersuchung:

— ...

Hinweise, die zur Kenntnis genommen und berücksichtigt wurden, gaben davon zur Vorbereitenden

Untersuchung diese Behörden ab:



### 1.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Beurteilung, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erforderlich ist, wurden die Eigentümer, Mieter und Pächter zu ihren persönlichen Verhältnissen und ihren Gebäuden/ihrer Wohnung befragt. Dies geschah auf der Rechtsgrundlage von § 138 BauGB, demnach Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet sind, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden.

Die Fragebögen wurden am 08.07.2024 in die Briefkästen von Eigentümern und Mietern eingeworfen. Rücksendetermin war der 31.07.2024. Adressiert wurden 167 Eigentümer und 83 Mietparteien. Eingegangen sind 43 Eigentümer- und 44 Mieterfragebögen. Bezogen auf die Gesamtzahl versendeter Fragebögen entspricht dies einer Rücklaufquote von 30 %. Die detaillierte Auswertung der Fragebögen kann dem Anhang 3 entnommen werden.

Gem. § 141 Abs. 4 BauGB wurde der § 137 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen bei der Erarbeitung einer VU berücksichtigt. Demnach sollte eine mögliche Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen frühzeitig erörtert werden. Dabei war die Absicht, den o. g. Personenkreis zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen anzuregen und hierbei im Rahmen des Möglichen zu beraten. Zu einem individuellen Beratungsgespräch wird dieser Personenkreis in das Rathaus der Stadt Lichtenfels eingeladen. Gesprächspartner dieses Personenkreises waren Herr Pülz, Stadtbaumeister der Stadt Lichtenfels, sowie Frau von Frantzky, langjährige Sanierungsträgerin der Stadt Lichtenfels i. A. der Bayerngrund Grundstücksbeschaffungs- und -erschließungs-GmbH.

### 1.3 Lage, Größe und Grenzen des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet umfasst den zentralen Innenstadtbereich, was die historische Altstadtlage vollumfänglich einschließt. Gegenstand der Vorliegenden Untersuchungen sind somit maßgeblich die Sanierungsgebiete SAN I und SAN II. Das vorliegende VU-Gebiet umfasst darüber hinaus im westlichen, südlichen und östlichen Randbereich Flächen, die an das SG II grenzen aber nicht in diesem liegen. Für diese Bereich liegt der Verdacht zu städtebaulichen Missständen vor, die ggf. die Einbeziehung der entsprechenden Flurstücke in das Sanierungsgebiet rechtfertigen. Die Beweisführung ist im Rahmen der Analyse des gesamten VU-Gebiets zu erbringen, welche die genannten Missstände auch auf diesen Erweiterungsbereichen zu identifizieren hat.

Im Ergebnis umfasst das Untersuchungsgebiet eine Fläche von ca. 22,5 ha und rund 264 Anwesen bzw. Hauptgebäude. Das Gebiet wird im Norden durch die Bahnlinie Nürnberg–Hof begrenzt. Die Westgrenze ergibt sich durch die Randbebauung der Bamberger Straße bis auf die Höhe der Querstraße Wallachai. Im Süden bilden Stadtpark und Schlossbergbebauung den Abschluss des Gebietes. Die östliche Grenze wird durch den Verlauf des Bürgerwegs und die Dr.-Roßbach-Grundschule markiert, welche außerhalb des Gebietes liegt.

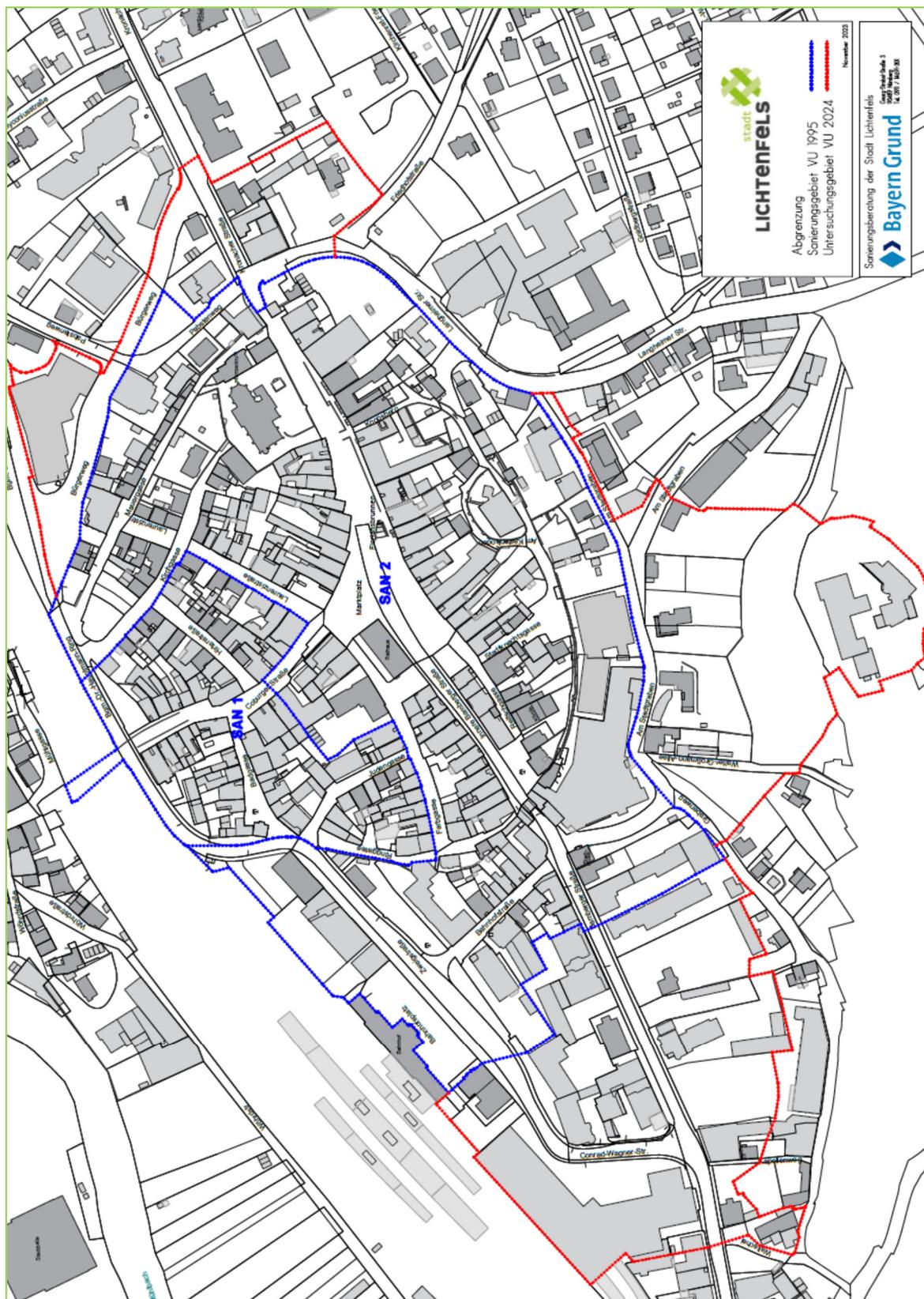


Abb. 1: Übersichtsplan zum Umgriff des VU-Gebietes (Stadt Lichtenfels, BayernGrund)

## 2 Übergeordnete Rahmenbedingungen der Stadt Lichtenfels

### 2.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktionen

Zentralität:	Mittelzentrum
Gebietskategorie:	Allgemein ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf
Landkreis:	Lichtenfels
Region:	Oberfranken West (Region 4)
Regierungsbezirk:	Oberfranken
Nächstgelegene Oberzentren:	Bamberg und Coburg

Die im Landesentwicklungsprogramm (2023), in fachlichen Programmen und Plänen und in den Regionalplänen enthaltenen Ziele der Raumordnung sind als wichtige Vorgaben im Hinblick auf die Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtend zu übernehmen bzw. zu beachten. Das Landesentwicklungsprogramm ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume zur Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) ist Lichtenfels in Doppelfunktion mit der Stadt Bad Staffelstein als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt im allgemeinen ländlichen Raum in der Region Oberfranken-Westen (4). Nördlich beginnt der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen. Südlich von Lichtenfels befinden sich Einzelgemeinden mit besonderem Handlungsbedarf. Als Mittelzentrum hat Lichtenfels laut LEP die Aufgabe, die Bevölkerung in allen Teilräumen in zumutbarer Entfernung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen und ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot bereitzustellen.

Die nächstgelegenen Oberzentren sind Coburg in ca. 20 km Entfernung, Bamberg in ca. 40 km Entfernung, Kulmbach in 35 km Entfernung und Bayreuth in ca. 60 km Entfernung. Die benachbarten Mittelzentren sind Neustadt bei Coburg, Rödentel, Kronach, Altenkunstadt, Burgkunstadt und Welsmain sowie das benachbarte Bad Staffelstein.

Zu der Stadt Lichtenfels – der Kreisstadt des Landkreises – gehören neben der Kernstadt 22 Stadtteile mit insgesamt 20.377 Einwohnern (Stand 30.09.23).

Als Kreisstadt ist Lichtenfels Sitz der Kreisverwaltungsbehörde und anderer Behörden. Die medizinische Versorgung des Landkreises wird durch das Klinikum in Lichtenfels gewährleistet.

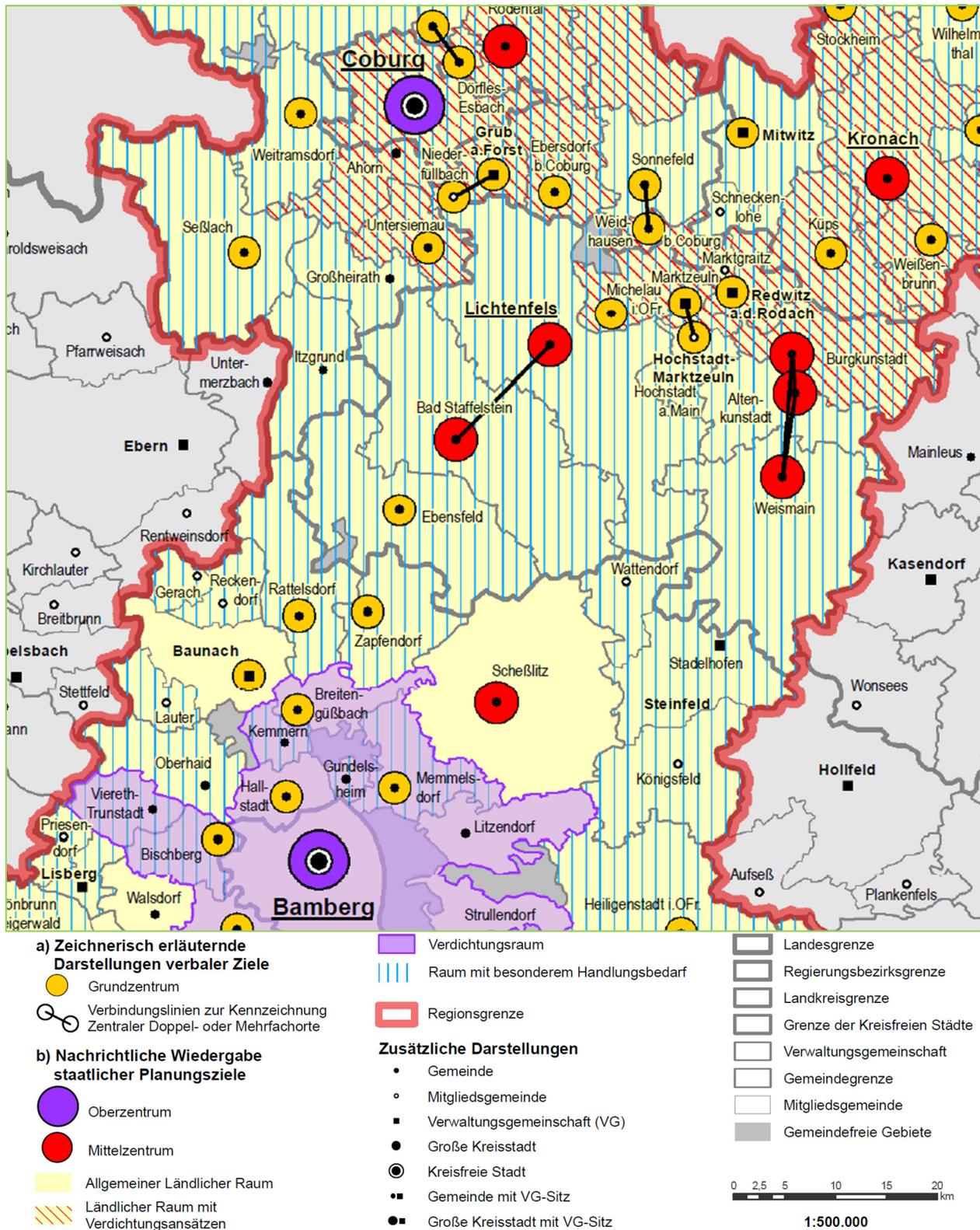


Abb. 2: Auszug Regionalplan Oberfranken-West, Verordnung zum 25.07.2011, Karte 1 Raumstruktur redaktionell angepasst an das LEP Bayern 2018 (Quelle: Regionaler Planungsverband Oberfranken-West)

## 2.2 Demografie

### 2.2.1 Allgemeine Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Lichtenfels zeichnet ein erstaunliches Kontinuum hinsichtlich ihrer Einwohnerzahl aus. Besaß die Stadt 1956 20.655 Einwohner, ist dieser Wert heute fast unverändert. Die allgemeine Bevölkerungsentwicklung von Lichtenfels ist, obwohl leichte Schwankungen auftreten, auch in der jüngeren Vergangenheit als stabil zu bezeichnen. Aktuell (Stand Juli 2023) zählt die Stadt 20.352 Einwohner, im Jahr 1990 waren es 20.963 Einwohner. Dies ist, als kleiner Vorgriff auf das Kapitel „Flächenentwicklung und Wohnen“, bemerkenswert, da in dieser Zeitspanne zahlreiche neue Wohnungen – vorrangig im Einfamilienhaussegment – in Lichtenfels bei leicht rückgängiger Einwohnerentwicklung entstanden sind. Die o. g. Schwankungen manifestieren sich in einer leichten Aufschwungphase von 1990 bis zur Jahrtausendwende und einer leichten Abschwungphase bis ca. 2013. Ab diesem Jahr darf man von einer stabilen Nulllinie der Bevölkerungsentwicklung in Lichtenfels sprechen.

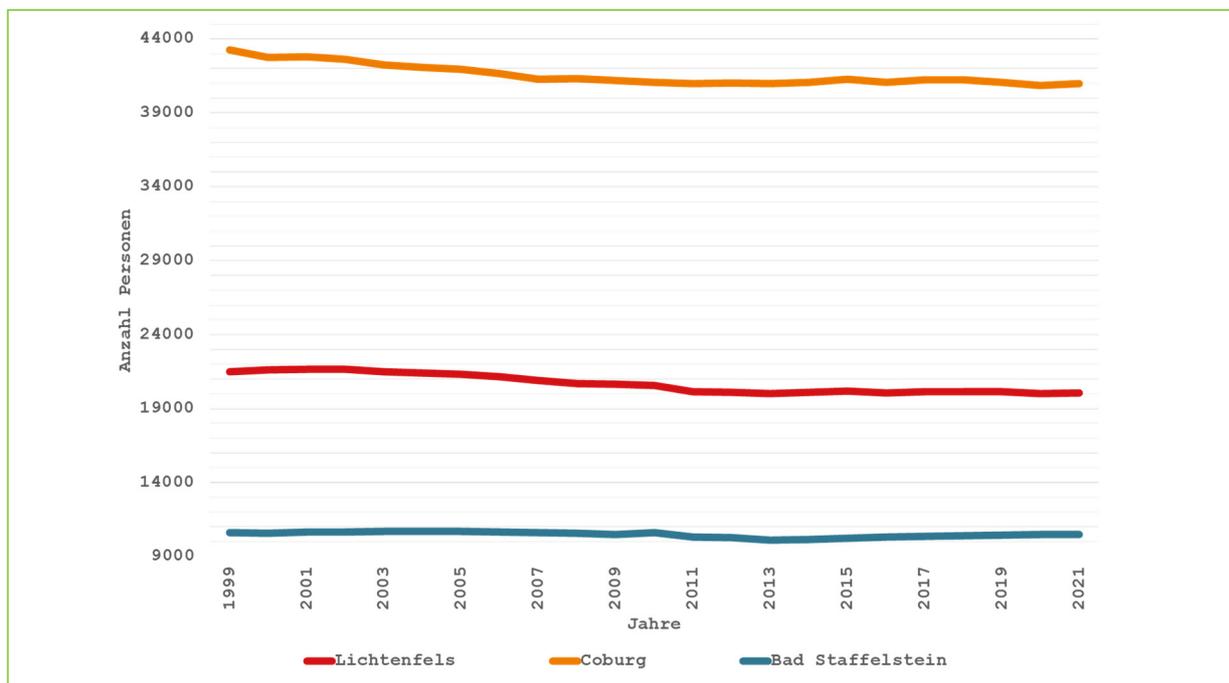


Abb. 3: Absolute Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lichtenfels im interkommunalen Vergleich (Quelle: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online>, Darstellung: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Ähnliche Dynamiken in der Bevölkerungsentwicklung lassen sich in der engeren Region von Lichtenfels erkennen. Auch Bad Staffelstein mit seinen 10.481 Einwohnern (Stand 2021) und Coburg mit seinen 40.955 Einwohnern (Stand 2021) haben in ähnlichen Zeiträumen einen Auf- und Abschwung erlebt. Herauszuheben ist jedoch Coburg, dessen Aufschwungphase ab 1990 nur 2–3 Jahre anhielt und das bis 2021 im Vergleich zu 1990 ca. 7 % der Bevölkerung verlor.

Kritischer ist die Bevölkerungsprognose des Bayerischen statistischen Landesamtes (BayStaLa) zu bewerten, der zufolge Lichtenfels stärkere Bevölkerungsverluste in der Zukunft bevorstehen. Dies geht den Vergleichskommunen Bad Staffelstein und Coburg nicht anders. Dieser Trend der leichten bis stärkeren Einwohnerverluste sagen auch Bundesinstitute wie das BBSR für diesen Bereich von Franken voraus.

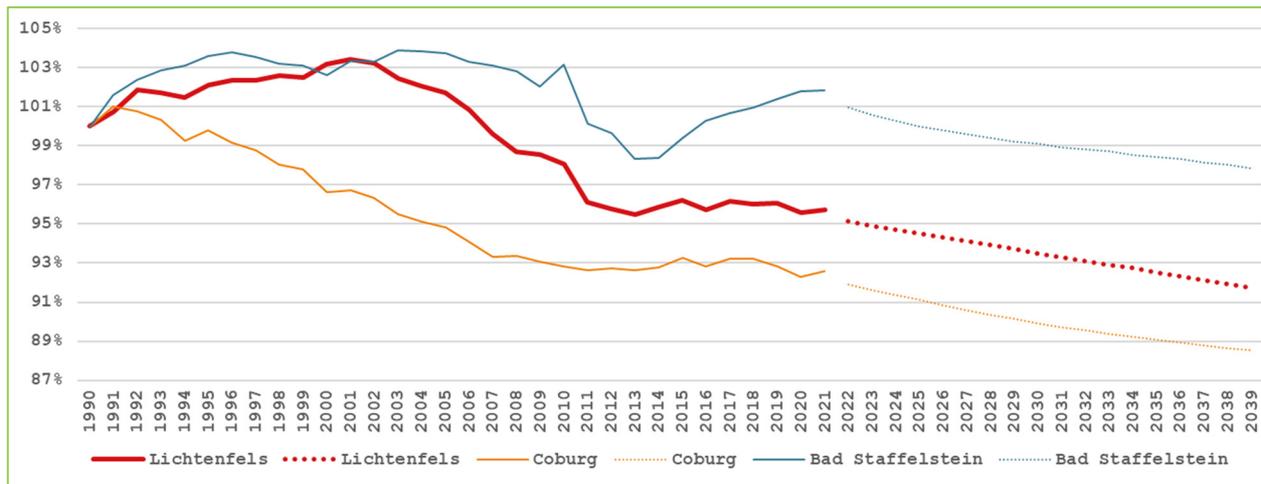


Abb. 4: Relative Bevölkerungsentwicklung und -prognose der Stadt Lichtenfels im interkommunalen Vergleich (Quelle: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online>, Darstellung: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

### 2.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und demografischer Wandel in Lichtenfels

Diese oben skizzierte allgemeine Bevölkerungsentwicklung leitet sich aus dem Zusammenspiel von natürlicher Bevölkerungsentwicklung (Geburten, Sterbefälle, Alterung) und Wanderungsbewegungen (Zu- und Wegzüge) ab. Wie die Mehrzahl der Städte und Gemeinden in Deutschland fällt die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Lichtenfels negativ aus, und dies durchgängig zwischen 1990 und 2023. Es sterben demnach mehr Menschen in Lichtenfels als geboren werden. Zumindest sind diese negativen Salden aus Geburten und Sterbefällen tendenziell stabil. Ein dynamisches Anwachsen der Negativsalden ist nicht erkennbar.

Als positiver Trend lässt sich zudem ein kontinuierlicher, leichter Zuwachs im Bereich der Altersgruppe 0–5 Jahre und ein leichter Abschwung ab 2020 in der Altersgruppe 50–64 Jahre erkennen, was die Alterung der Stadt bremst. Dies neutralisiert auf der anderen Seite ein kontinuierlicher Rückgang des Anteils der jüngeren Bevölkerung zwischen 6 und 60 Jahren mit einer leichten anhaltenden Aufschwungphase seit ca. 2020 und der kontinuierliche Zuwachs des Anteils der Altersgruppe der Hochbetagten ab 80 Jahre.

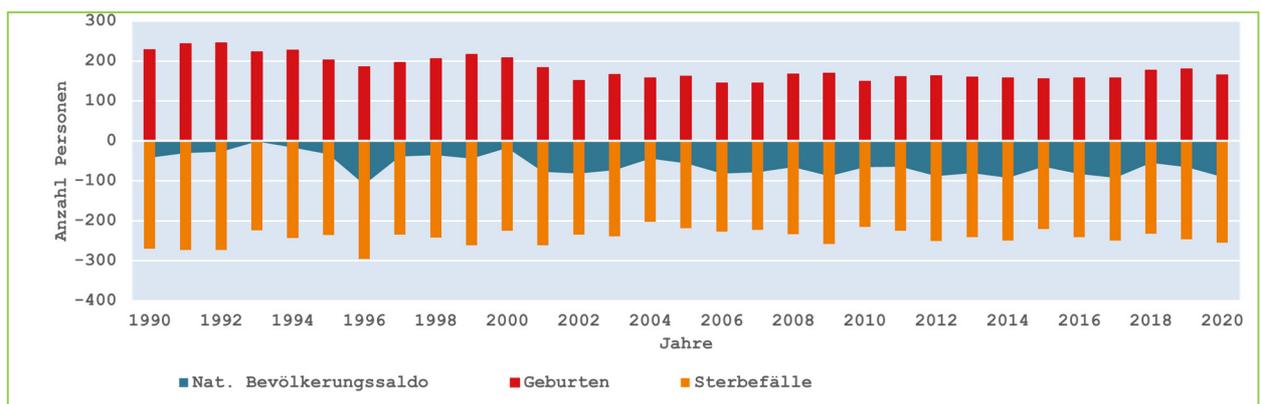


Abb. 5: Absolute natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lichtenfels (Quelle: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online>, Darstellung: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Die verhaltene Bevölkerungsprognose des BayStaLa resultiert auch aus der BayStaLa-Berechnung, dass Lichtenfels zukünftig stärker altern wird als bisher. Gem. Annahme BayStaLa wird sich der Rückgang der Altersgruppen unter 18 nur leicht verstärken, dynamischer wird dies der Voraussicht nach in der Gruppe der 18- bis 64-Jährigen (dynamischer Rückgang) erfolgen, wohingegen die

Anzahl der Menschen über 65 deutlich zunehmen soll.

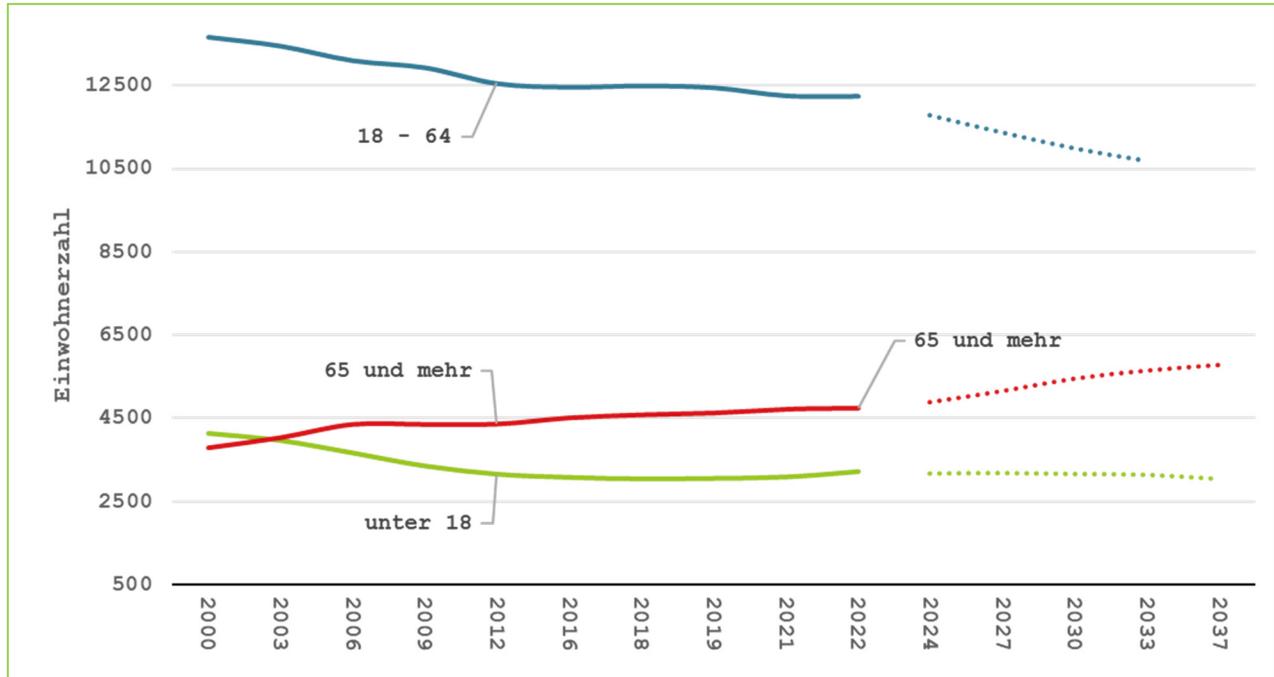


Abb. 6: Entwicklung und Prognose der Altersstruktur in der Stadt Lichtenfels (Quelle: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online>, Darstellung: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

### 2.2.3 Wanderungsbewegung

Die Wanderungsbewegungen erklären, warum aktuell die Bevölkerungsanzahl, wie oben dargestellt, relativ stabil ist. Die negativen natürlichen Bevölkerungssalden fangen die seit 2017 schwankenden, aber zumeist positiven Wanderungssalden auf. Es ziehen also mehr Menschen nach Lichtenfels als weg. Diese Wanderungsgewinne verteilen sich jedoch nur auf wenige Ortsteile im Stadtgebiet, als da sind der Hauptort Lichtenfels, Kösten, Reundorf und Weingarten.

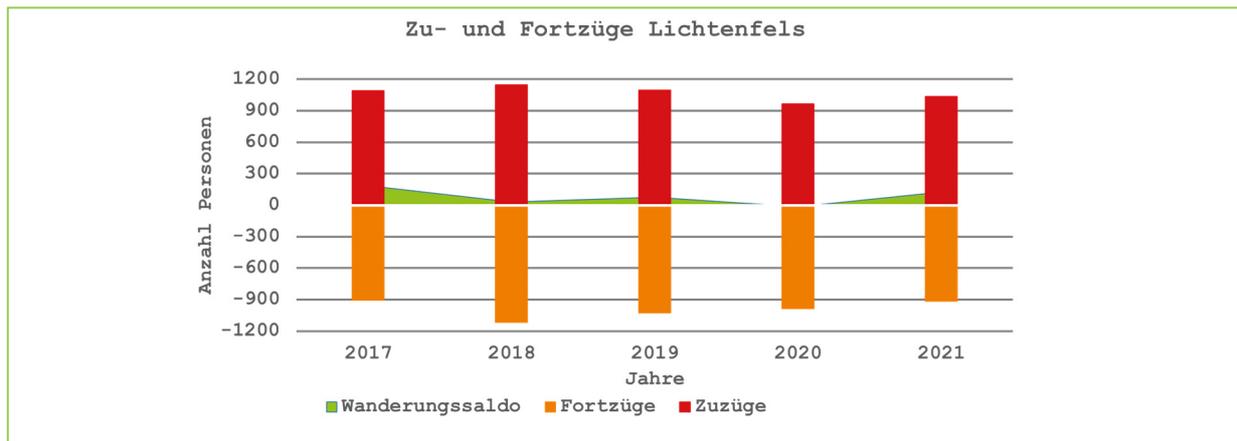


Abb. 7: Absolute Wanderungsbewegung in der Stadt Lichtenfels (Quelle: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online>, Darstellung: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

## 2.3 Wohnungsangebot und -markt

### 2.3.1 Wohnflächenwachstum

Ab 1870 wurde Lichtenfels als Eisenbahner- und Korbstadt bekannt und entwickelte sich auch

außerhalb der Stadtmauern, zuerst entlang der Coburger Straße zwischen Äußerem Mühlbach und Main und ab der Jahrhundertwende entlang von Kronacher und Bamberger Straße.

Die Morphogenese von Lichtenfels zeigt, in welchen Dekaden Lichtenfels am stärksten in der Fläche gewachsen ist. Dies setzt ab den 1970er-Jahren ein, in denen sich die Siedlungsfläche mehr als verdreifacht hat.

Fehlende Entwicklungsflächen veranlassten die Stadt bereits in den 70er-Jahren des vorletzten Jahrhunderts, zwischen Äußerem Mühlbach und Main über die „Vorstadt“ hinaus zu überbauen. Dadurch ist der durchgehende Grünbereich entlang des Mains durchschnitten, Hochwasserdämme wurden erforderlich. Die weitere Bebauung der Mainaue mit großflächigen Einkaufsmärkten, einer verstärkten Versiegelung der Freiflächen, schneidet die Stadt immer stärker vom Main ab. Die verbleibenden Freiflächen in der Mainaue innerhalb des Äußeren Mühlbaches sind intensiv genutzt mit Sport- und Freizeitanlagen. Erst jenseits von Mühlbach im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten ist die großzügige Weite der Mainaue wieder spürbar.

In den letzten 80 Jahren entwickelte sich die weitere Bebauung der Stadt an den Nordhängen entlang der Bandinfrastruktur von Bundesstraße B 173 und der Bahnstrecke Bamberg-Kronach. Größtenteils private Wohnbebauung streut breit südlich von Bahn und Bundesstraße B 173 Bamberg-Kronach. Weitere neue Siedlungsgebiete entwickelten sich ausgehend vom Geschosswohnungsbau der 20er-Jahre nach Nordosten in Richtung Unter- und Oberwallenstadt. Seit den 60er-Jahren bis heute entwickeln sich neue Siedlungsgebiete, meist mit Einzelhausbebauung eher auf den Südhanglagen der nördlichen Ortsteile Kösten und Schney. Wohnbebauung entstand zudem beidseitig der Umgehungsstraße. Zum Schutz erhielten die Quartiere Lärmschutzwände und -wälle. Das geschilderte Flächenwachstum hatte verschiedenste Ursachen. So brauchten zuerst die Kriegsflüchtlinge, dann die Gastarbeiter und schließlich die Babyboomer Platz – die wohl fertilsten Phase der Bundesrepublik. Mit dem Wohlstand setzte der Wunsch nach mehr Wohnfläche ein.

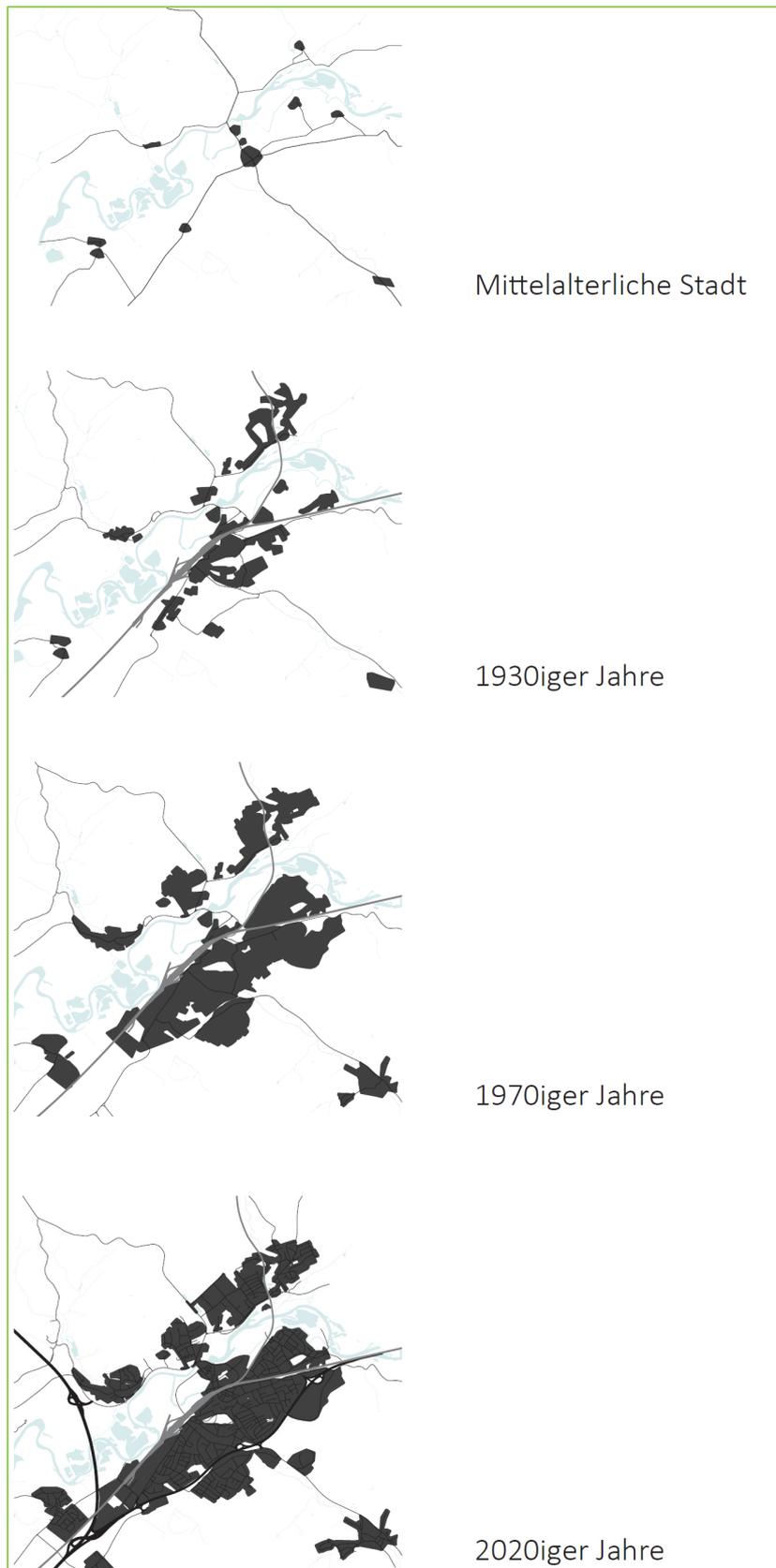


Abb. 8: Morphogenese der Kernstadt von Lichtenfels und der Anrainerortsteile (Darstellung: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Die Statistik, die erst ab 1987 die Wohnfläche erfasst, ist hierzu sehr eindrücklich:

- 1987: durchschnittl. Wohnungsgröße: 94,0 m<sup>2</sup> | Wohnfläche pro EW: 38,5 m<sup>2</sup>
- 2022: durchschnittl. Wohnungsgröße: 103,9 m<sup>2</sup> | Wohnfläche pro EW: 53,6 m<sup>2</sup>

Demnach stieg zwischen 1987 und 2022 der Wohnflächenbedarf um fast ein Drittel. Diese Entwicklung lässt sich als Flächenwachstum oder auch kritischer als Flächenverbrauch bezeichnen, der u. a. zulasten von Landwirtschaftsflächen geht. Politisch ist dieses Thema mittlerweile hoch auf der Bayerischen Agenda gesetzt. Der Flächenverbrauch in Bayern soll eingedämmt werden. Diese Forderung ist zudem an Klimaschutzziele geknüpft. Wohnfläche kostet Energie und ist damit aktuell noch mit einem hohen CO<sub>2</sub>-Ausstoß verbunden. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Bau und Nutzung von Gebäuden sind für etwa 30 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland verantwortlich.

Eine weitere Ursache des zunehmenden Flächenverbrauchs ist der Lebensstilwandel. Waren in den 1960er-Jahren Singlehaushalte noch wenig verbreitet, gehören sie heute zur stark vertretenen Lebenswirklichkeit in Lichtenfels. Mit der Verkleinerung der Haushaltsgrößen wächst die Anzahl der Haushalte und damit Wohnungsnachfrager.

### 2.3.2 Wohnungsmarkt

Die Lichtenfelser Angebotsmieten (keine Bestandsmieten) liegen im mittleren Segment im Vergleich zum Mietniveau Bad Staffelstein (Ø 7,5 €/m<sup>2</sup>) und zum Mietniveau der Kommunen östlich von Lichtenfels (Ø 6,7 €/m<sup>2</sup>) im 4. Quartal 2023 lt. <https://www.immobilienscout24.de/>.

Die Rolle der Stadt als lokaler Wohnungsmarktakteur ist als gering einzuschätzen. Der kommunale Wohnungsbestand beläuft sich auf ca. 200 WE, die einen z. T. erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen.

Die Durchschnittsmieten können in Lichtenfels bereits als investitionshemmend eingestuft werden. Dies betrifft sowohl Angebotsmieten (Ø 7,16 €/m<sup>2</sup> im 4. Quartal 2023 lt. <https://www.immobilienscout24.de/>; Ø 5,00 €/m<sup>2</sup> lt. Sparkasse Coburg-Lichtenfels) als auch Bestandsmieten von Ø 4,50 €/m<sup>2</sup> lt. Sparkasse Coburg-Lichtenfels. Dies lässt ggf. erklären, warum bei einer Vielzahl von Mietshäusern ein Sanierungsstau erkennbar ist.

### 2.3.3 Vollerschlossene Bauplätze, Leerstand und zukünftiger Wohnflächenbedarf

Vor dem Hintergrund der o. g. Gründe für das Wohnflächen- und Wohnbaulandwachstum in Lichtenfels wäre diese Entwicklung – Klimaschutzaspekte ausgenommen – ggf. vertretbar, wenn dies nicht mit der gegenläufigen Entwicklung einherginge, dass sich zunehmend ein Stock an leerstehenden Wohngebäuden und Wohnungen sowie an unbebauten, vollerschlossenen Bauplätzen aufbaut. Den aktuellen Erhebungen nach stellt sich die Situation hier wie folgt dar:

- sofort bebaubare Wohnbauflächen: 46,9 ha
- sofort bebaubare Gewerbeflächen: 33,3 ha
- Innenentwicklungsflächen, die für eine Bebauung nach § 34 noch vorbereitet werden müssen: 40,2 ha
- leerstehende Wohngebäude: 475
- Wohngebäude mit kurz- bis mittelfristig notwendigem Bewohnerwechsel: 923

Stärkere räumliche Konzentrationen des Leerstandes lassen sich in der Altstadt, dem Sanierungsgebiet 3 entlang der Coburger Straße jenseits der Bahntrasse, in Kleinau sowie in der Kronacher Straße jenseits des Stadttors erkennen.

Abseits des aktuellen Leerstandes bedarf auch die anstehende Generationenfolge in bestehenden Quartieren und Baugebieten der Beachtung. Hier steht kurz- bis mittelfristig eine erhebliche

Dynamik in Lichtenfels an. Gemäß der kommunalen Erhebung gibt es in Lichtenfels 923 Wohngebäude, in denen nur eine Person wohnt, die meist auch in höherem Alter ist. Diese Liegenschaften sind häufig auch Mehrfamilienhäuser (z. B. Zweifamilienhäuser) mit leerstehenden Wohnungen. Altersbedingt wird es hier eine Veränderung in den nächsten 3–5 Jahren geben müssen.

Da Fertighausanbieter ihr Produkt als Rundumsorglospaket vermarkten, können Bestände in der Wahrnehmung der Kunden das Nachsehen haben. Hier ist oft eine vergleichbare Kostentransparenz auf Knopfdruck nicht möglich. Damit dieser Nachteil nicht zum Verstärken des o. g. Donut-Effektes führt, bedarf es bei der Bestandsbelegung eines Nachsteuerens und Unterstützens durch die öffentliche Hand.

Als Argument für eine weitere Baulandausweisung wird das Wachsen von Bamberg und die Chance angeführt, Wohninteressenten für Bamberg nach Lichtenfels zu ziehen. Auch die Bamberger Bevölkerungsentwicklung ist schwankend. Nachfolgend ist die relative Entwicklung zum Vorjahr dargestellt:

— 31.12.2017:	1,861 %
— 31.12.2018:	0,532 %
— 31.12.2019:	-0,283 %
— 31.12.2020:	-0,912 %
— 31.12.2021:	1,383 %
— 31.12.2022:	2,735 %

Trotz Universitätsstatus wird der demografische Wandel auch vor Bamberg nicht haltmachen. Vor dem Hintergrund einer stärker alternden Bevölkerung in Verbindung mit rückgängigen Geburtenzahlen prognostiziert das BayStaLa auch für Bamberg einen Rückgang der Bevölkerung von derzeit 79.935 EW (Stand 2023) auf ca. 76.000 EW. Somit wäre die Annahme gewagt und prognostisch wenig haltbar, aus der Bevölkerungsentwicklung des Oberzentrums ein notwendiges Wohnflächenwachstum von Lichtenfels abzuleiten.

## 2.4 Wirtschaft

### 2.4.1 Wirtschaft, Arbeitsmarkt und -mobilität

Die Wirtschaft und der Arbeitsmarkt haben in Lichtenfels einen guten Stand. So entwickelte sich die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze kontinuierlich nach oben, was sich in einem Wachstum von 2008 bis 2022 um ca. 21 % ausdrückt. Zudem weist Lichtenfels eine heterogene und damit resiliente Wirtschaftsstruktur mit einem leichten Überhang im sekundären Sektor (produzierendes Gewerbe) auf. Da diesem z. T. Automobilzulieferer angehören, werden in dem Bereich (wie aktuell, Stand 03/2024) Umsatzrückgänge in der deutschen Automobilindustrie und zurückhaltende Konjunkturdaten unmittelbar auch in Form von Stellenabbau spürbar.

Als moderat sind die stabilen Arbeitslosenzahlen zu bezeichnen, die nur leichten Schwankungen unterliegen. Eine stärkere Zunahme gab es 2019. Das Niveau der Langzeitarbeitslosigkeit hat sich in der Vergangenheit leicht erhöht und erlebte ab 2021 jedoch eine rückgängige Tendenz.

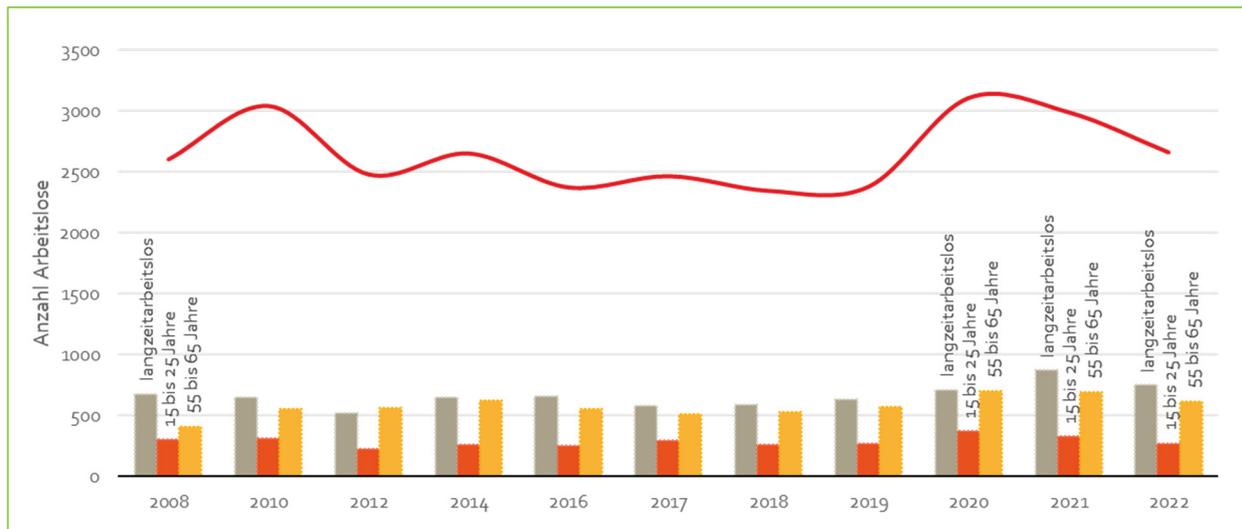


Abb. 9: Entwicklung Arbeitslose nach ausgewählten Personengruppen der Stadt Lichtenfels (Quelle: Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Abrufdatum: 04.07.2023, Darstellung: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Viele der wirtschaftlichen Aktivitäten von Lichtenfels sind in den Industrie- und Gewerbegebieten der Stadt anzutreffen, die einen Besatz aus dem sekundären und tertiären Sektor aufweisen. Nennenswerte Flächenreserven bietet das Gewerbegebiet Schney, dessen Entwickelbarkeit eine Bebauungsplanung rechtlich gesichert hat.

Wichtige Vorhaben zur Ansiedlung neuer, innovativer Branchen ist das Forschungs- und Anwendungszentrum für digitale Zukunftstechnologien – FADZ – und das Technologietransferzentrum – TTZ. Erwähnenswert als leistungstarker Wirtschaftsdienstleister ist zudem die Franken-Akademie, die im Schloss Schney beheimatet ist. Die Franken-Akademie kann als Tagungsort in Anspruch genommen werden. Ihre besondere Spezialisierung besteht in historisch-politischer Bildungsarbeit, die im Angebot von ein- und mehrtägigen Seminaren, Exkursionen, Gedenkstättenfahrten und Bildungsreisen gelebt wird.

Trotz dieser o.g. überwiegend positiven Strukturdaten ist Lichtenfels nicht prägend als Arbeitgeberstadt mit seiner negativen Arbeitsplatzzentralität einzuordnen. Demnach pendeln (Stand 2021) in Lichtenfels mehr Menschen zum Arbeiten aus als Menschen einpendeln. Der Corona-Homeoffice-Effekt führte kurzzeitig zu einem Rückgang der Auspendlerzahlen, die ab 2021 wieder linear angewachsen sind. Die maßgeblichen Pendlerziele der Lichtenfelser Bevölkerung sind Coburg, Bad Staffelstein, Michelau und erst an vierter Stelle Bamberg gefolgt von Burgkunstadt.

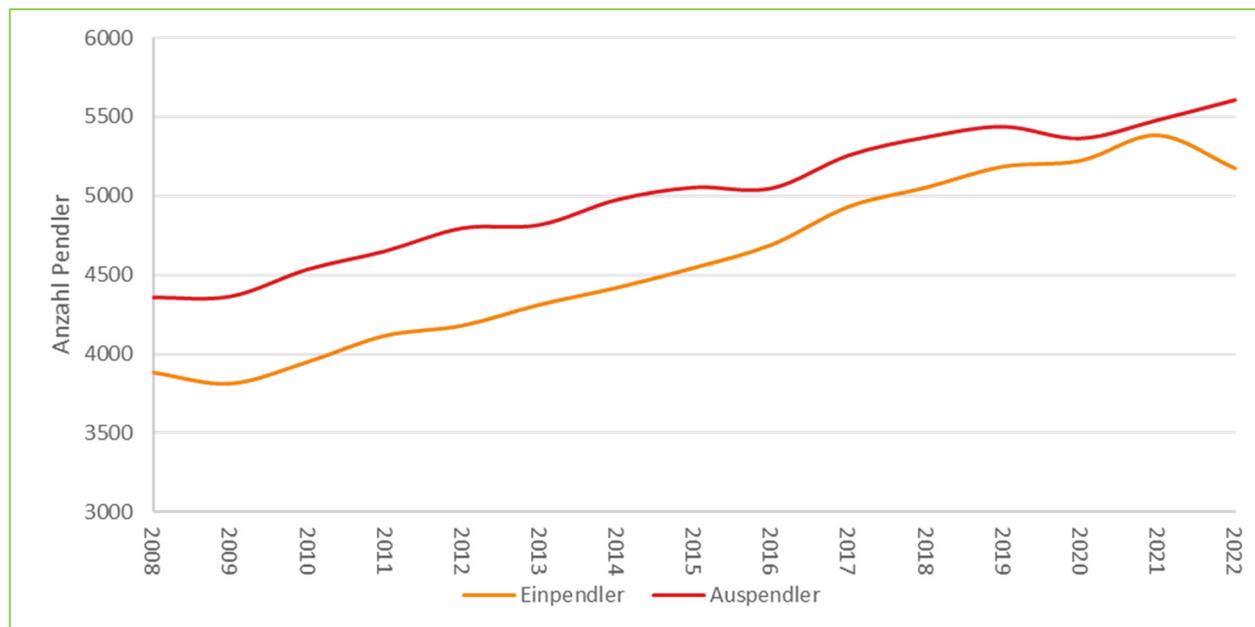


Abb. 10: Entwicklung der Ein- und Auspendler der Stadt Lichtenfels (Quelle: Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Abrufdatum: 04.07.2023, Darstellung: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

#### 2.4.2 Tourismus und touristische Infrastruktur

Die Stadt Lichtenfels bietet mit ihrer Lage in der Ferienregion „Oberes Maintal – Coburger Land“ vor allem Aktivurlaubern wie Radfahrern, Wanderern und Nordic Walkern viele Möglichkeiten. So führen mehrere Fernwanderwege (Frankenweg, Main-Radweg und der Pilgerweg Jakobsweg nach Santiago de Compostela) an Lichtenfels vorbei, die gemeinsam mit den Touristenattraktionen Staffelberg mit seinen Siedlungsresten, dem ehemaligen Kloster Banz und der Basilika Vierzehnheiligen Urlauber in die Region locken.

Lichtenfels ist die deutsche Korbstadt. Das ist bei einem Spaziergang durch die Altstadt nicht zu übersehen. An den ungewöhnlichsten Orten grüßen zahlreiche geflochtene Märchenfiguren. Die Straßenlaternen auf dem Marktplatz sind mit Weidenästen umwunden und Bänke in Korboptik laden zum Verweilen ein. Durch ihr Image als „Deutsche Korbstadt“ und den jährlich stattfindenden Korbmarkt hat Lichtenfels eine überregionale Bekanntheit erlangt. Zudem befindet sich in Lichtenfels die in Deutschland einmalige Berufsfachschule für Flechtgestaltung als Alleinstellungsmerkmal.

Die überschaubare Zahl an Sehenswürdigkeiten von Lichtenfels gibt jedoch zumeist keinen Anlass für einen mehrtägigen Gastaufenthalt, wofür eher die Qualitäten der Umgebung (vgl. oben) und die Region von Lichtfels verantwortlich sein dürften.

Die touristische Infrastruktur von Lichtenfels erscheint robust. Die Stadt hat ein breites Angebotspektrum im Beherbergungssektor von Hotels über Pensionen bis hin zu Ferienwohnungen vorzuweisen, das sich über das gesamte Stadtgebiet mit einem stärkeren Schwerpunkt in der Kernstadt verteilt. Ähnliches gilt für das Angebot an Gastronomie. Viele der Ortsteile verfügen noch über einen Gasthof, die jedoch z. T. einen wirtschaftlich schweren Stand haben.

Statistisch ist in Lichtenfels die Zahl der Übernachtungen im Jahr 2020 vermutlich infolge der Maßnahmen zur Coronakrise stark zurückgegangen: 2019 betrug die Zahl der Übernachtungen noch 82.810. 2022 gingen die Übernachtungen auf 47.893 zurück. Mittlerweile hat sich die Zahl der Übernachtungen erholen können und befand sich im Jahr 2022 wieder auf einem Stand von 75.811. Vor 2022 war ein kontinuierlicher Anstieg der Übernachtungen in Lichtenfels beobachtbar.

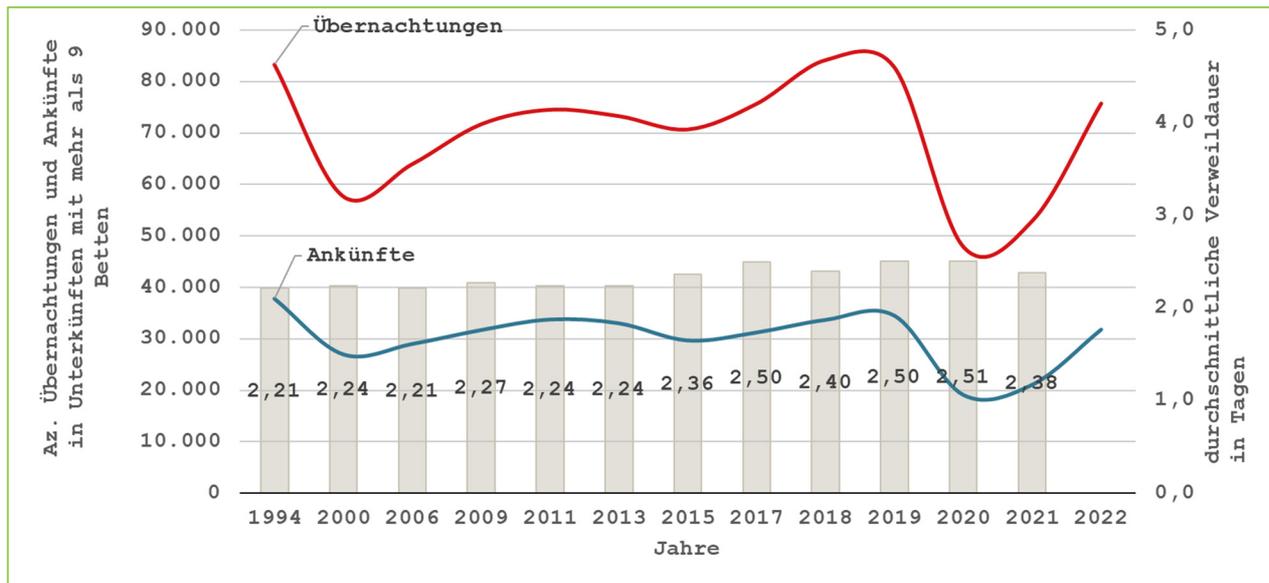


Abb. 11: Touristische Entwicklung in Lichtenfels (Quelle: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online>, Darstellung: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Eine ähnliche Entwicklung zeigen die Gästeankünfte auf. Im Jahr 2022 befanden sie sich auf einem Stand von 31.881. Die Tendenzen der Fremdenverkehrszahlen in Lichtenfels spiegeln hiermit trotz Einbruch während der Coronapandemie die positiven Entwicklungen im Landkreis und in der Ferienregion „Oberes Maintal – Coburger Land“ wider.

### 2.4.3 Einzelhandel

Begleitend zum ISEK wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Lichtenfels von der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – fortgeschrieben, auf das hiermit verwiesen und aus dem nachstehend Auszüge aufgeführt werden. Das Einzelhandelskonzept formuliert aufbauend auf einer Erhebung der aktuellen Angebotssituation wichtige Leitplanken, die eine geordnete, städtebaulich verträgliche und zukunftsfähige Einzelhandelsentwicklung ermöglichen sollen. Diese sind notwendig, um den sich verändernden Rahmenbedingungen allgemein und vor Ort Rechnung zu tragen und Rechts- und Planungs- sowie – daraus folgend – Investitionssicherheit zu erhalten.

#### Gesamtstädtische Angebotssituation

Die Angebotssituation wurde vom 17.–19. August 2024 durch eine Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe tagesaktuell erfasst. Zum Zeitpunkt der Erhebung (August 2023) wurden in Lichtenfels insgesamt 144 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 62.800 m<sup>2</sup> erfasst. Die insgesamt 57 Betriebe im langfristigen Bedarfsbereich erwirtschaften dabei einen Umsatz von insgesamt rd. 66,9 Mio. €.

Hinsichtlich der Größenstruktur überwiegen kleinflächige Betriebe. So machen Betriebe mit unter 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche rd. 32 % der Betriebe aus, erwirtschaften dabei jedoch nur rd. 6 % des Gesamtumsatzes. Demgegenüber sind rd. 15 % der Betriebe mit Verkaufsflächen über 800 m<sup>2</sup> als großflächig einzuordnen. Auf diese entfallen nicht nur rd. 58 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, sondern auch rd. zwei Drittel des gesamten Umsatzes.

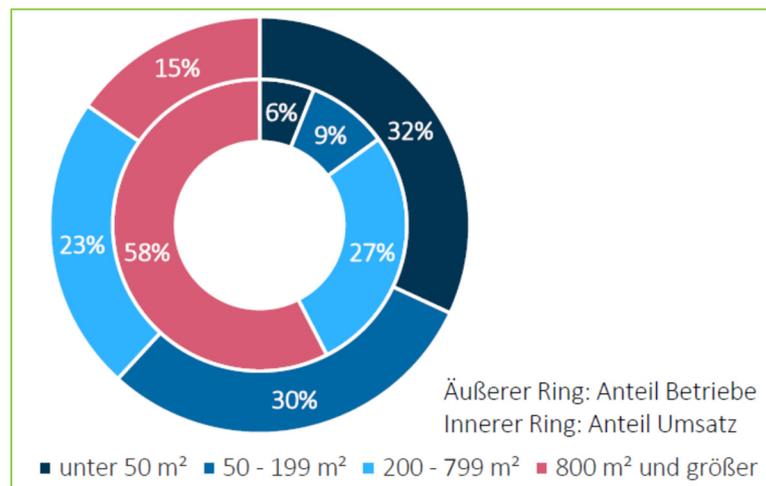
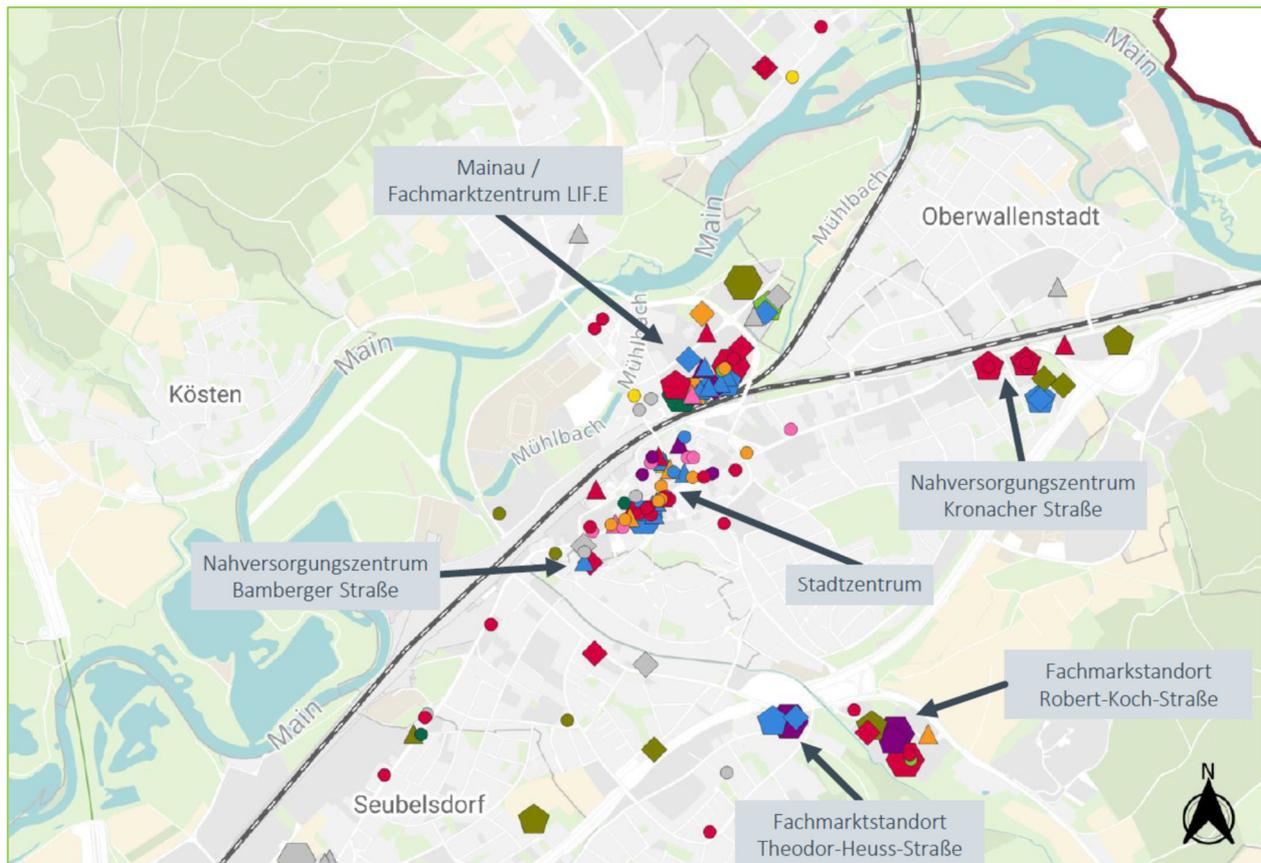


Abb. 12: Einzelhandelsbestand der Stadt Lichtenfels nach Größenklasse (Quelle GMA, Erhebung 2023)

Die Auswertung der Verkaufsflächenverteilung nach Standortlagen verdeutlicht die räumlichen Angebotsschwerpunkte innerhalb der Stadt Lichtenfels:

- Die Innenstadt beherbergt rd. 9 % der Gesamtverkaufsfläche des lokalen Einzelhandels. Dabei zeigt sich ein deutlicher Rückgang der Verkaufsfläche gegenüber 2010, der unter anderem auf die Verlagerung einzelner Betriebe in das Fachmarktzentrum LIF.E zurückzuführen ist. Gegenwärtig bestehen in der Lichtenfelser Innenstadt darüber hinaus einzelne Leerstände.
- Nahversorgungszentren ebenso wie Betriebe in sonstigen integrierten Lagen übernehmen eine wichtige Funktion in der verbrauchernahen Versorgung mit regelmäßig nachgefragten Waren, insbesondere Nahrungs- und Genussmitteln. Die beiden bereits im Konzept 2010 identifizierten Nahversorgungszentren bestehen fort.
- Ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs ist in autokundenorientierten Lagen festzuhalten. Die Eröffnung des Fachmarktzentrums LIF.E hat zu einer erheblichen Verkaufsflächenzunahme und damit auch zur starken regionalen Bedeutung des Einzelhandelsstandorts Lichtenfels beigetragen. Zugleich muss die Innenstadt die Verlagerung einzelner Betriebe in das Fachmarktzentrum verkraften.



**Sortimente**

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit / Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf, Zeitschr
- Bücher, Schreib- und Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren / Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

**Verkaufsflächengröße**

- ⬡ ab 1.500 m<sup>2</sup> VK
- ⬠ 800 m<sup>2</sup> bis unter 1.500 m<sup>2</sup> VK
- ◇ 400 m<sup>2</sup> bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- △ 100 m<sup>2</sup> bis unter 400 m<sup>2</sup> VK
- unter 100 m<sup>2</sup> VK

Abb. 13: Bestand und Verteilung des Einzelhandels in der Kernstadt von Lichtenfels (Quelle: GMA, Erhebung 2023)

**Die Innenstadt**

Zum Zeitpunkt der Erhebung (August 2023) wurden in der Lichtenfelser Innenstadt insgesamt 44 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.920 m<sup>2</sup> und einer Bruttoumsatzleistung von ca. 25,4 Mio. € erfasst. Mit einem Anteil von über 49 % an der Verkaufsfläche entfällt der Großteil auf die zentrenrelevante Warengruppe „Bekleidung, Schuhe, Sport“ – und dabei in erster Linie auf das WEKA-Kaufhaus. Ebenfalls mit einem hohen Anteil sind die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs „Gesundheit, Körperpflege“ (rd. 13 %) sowie „Nahrungs- und Genussmittel“ (rd. 11 %) vertreten.

Im Vergleich zu 2010 haben sowohl die Anzahl der Betriebe (von 79 um -44 %) als auch der Verkaufsfläche (von rd. 10.190 m<sup>2</sup> um -42 %) deutlich abgenommen. Neben dem allgemeinen

deutschlandweiten Trend eines Rückgangs vor allem an kleinflächigen Betrieben und Verkaufsflächen, verursacht unter anderem durch den stetig wachsenden Onlinehandel, ist für die Lichtenfelser Innenstadt speziell davon auszugehen, dass sich die Verlagerung von Betrieben in das neu gegründete Fachmarktzentrum LIF.E deutlich bemerkbar macht. Dabei ist festzuhalten, dass der Rückgang im für Innenstädte besonders relevanten Sortimentsbereich „Bekleidung, Schuhe, Sport“ mit rd. 19 % eher moderat ausfällt. In erster Linie betroffen sind die langfristigen Warengruppen, so wurden 2010 beispielsweise noch Waren für den „Haushalt u. persönlichen Bedarf (Blumen, GPK, Uhren, Optik)“ auf rd. 1.780 m<sup>2</sup> und „Möbel, Teppiche, Heimtex.“ auf rd. 575 m<sup>2</sup> angeboten. Abgesehen vom Sortimentsbereich „Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck“ spielen diese Warengruppen für die Innenstadt nur noch eine geringe Rolle, der Sortimentsbereich „Hausrat, Einrichtung, Möbel“ wird im Wesentlichen als Randsortiment im WEKA-Kaufhaus geführt. Auch im Drogeriesortiment „Gesundheit, Körperpflege“ hat die Verkaufsfläche von 1.410 m<sup>2</sup> um rd. 42 % deutlich abgenommen (Umzug Müller Drogeriemarkt).

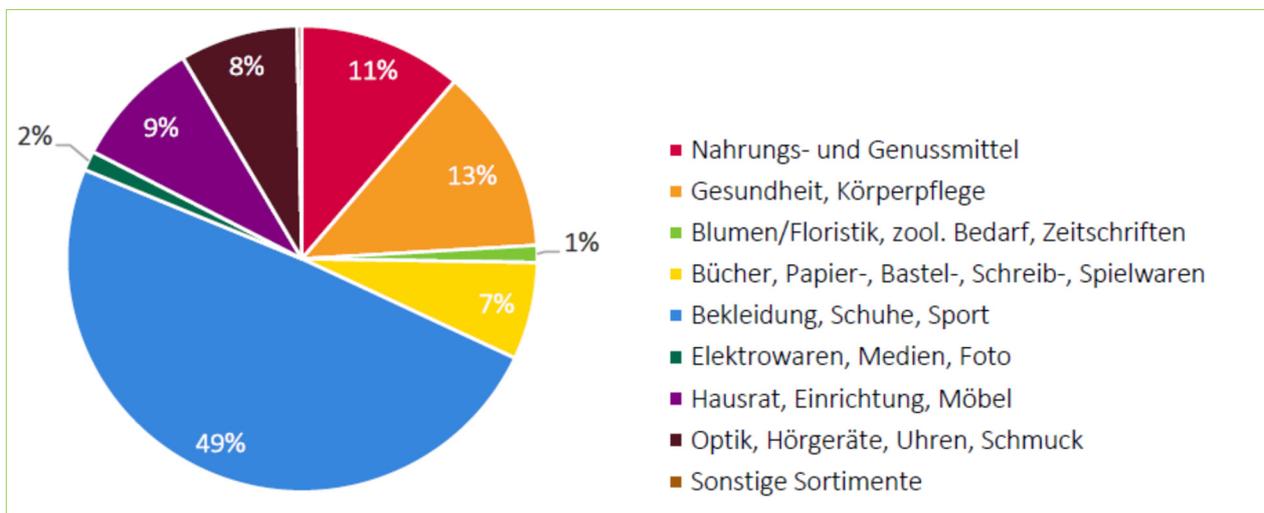
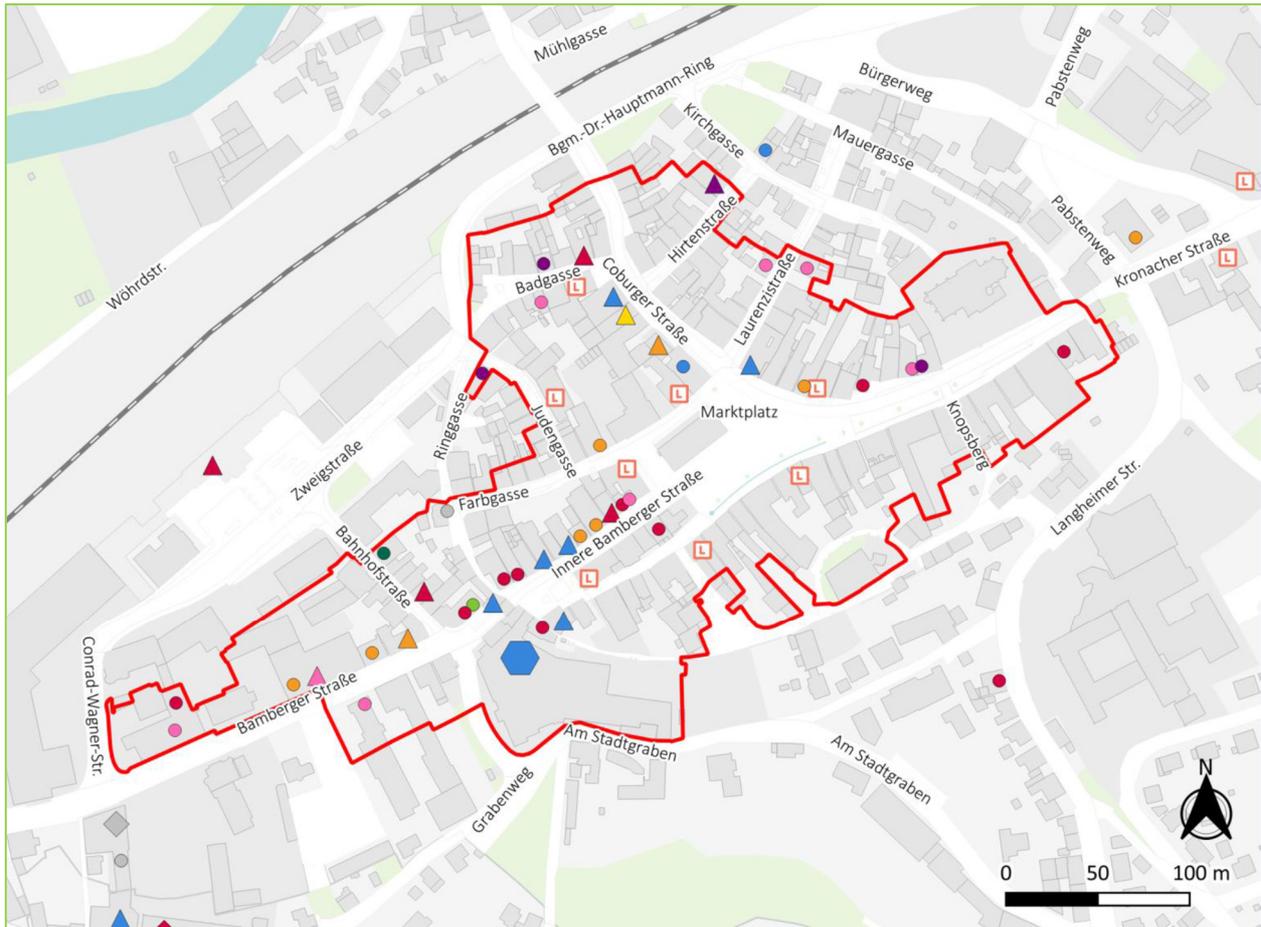


Abb. 14: Flächenanteile der Sortimente in der Innenstadt (Quelle: GMA, Erhebung 2023)

Die Lichtenfelser Innenstadt zeichnet sich damit insgesamt immer weniger durch ein großflächiges, breites Verkaufsflächenangebot aus. Ein hervorzuhebendes Merkmal stellt allerdings das qualitativ hochwertige Niveau der ansässigen inhabergeführten Fachgeschäfte insbesondere im Mode-Segment dar (bspw. Mode Deuring, Roberto Bauer Herrenmoden, Schuhhaus Hofmann). Hieraus kann die Lichtenfelser Innenstadt gegenüber dem Fachmarktzentrum ein Alleinstellungsmerkmal – im Sinne von: Klasse statt Masse – generieren. Darüber hinaus muss sich die Innenstadt noch stärker als multifunktionales Zentrum der Stadt mit einem Fokus auf Kultur, Gastronomie und Bildung positionieren, um ihre bestehende hohe Attraktivität aufrechtzuerhalten.



Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit / Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf, Zeitschr.
- Bücher, Schreib- und Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren / Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Verkaufsflächengröße

- ab 1.500 m<sup>2</sup> VK
- 800 m<sup>2</sup> bis unter 1.500 m<sup>2</sup> VK
- 400 m<sup>2</sup> bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- 100 m<sup>2</sup> bis unter 400 m<sup>2</sup> VK
- unter 100 m<sup>2</sup> VK

L Leerstand

Abb. 15: Einzelhandelsbesatz der Innenstadt (Quelle: GMA, Erhebung 2023)

## 2.5 Informelle und formelle Planungen

Die vorliegende VU-Fortschreibung bezog folgende aktuellen, relevanten informelle und formelle Planungen, Konzepte, Satzungen und Förderprogramme in die Analyse und Umsetzungsstrategie ein:

- Flächennutzungsplan:
  - rechtskräftig seit 1992
  - erstellt von der Ortsplanungsstelle für Oberfranken
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)
  - beschlossen 2010
  - Betrachtungsgebiet Erweiterte Innenstadt mit den Ortsteilen Schney, Ober- und Unterwallenstadt, Seubelsdorf, Kösten
- Vision 2030 – Leitbild (2022)
- Verkehrsentwicklungsplan (2017)
- Mobilitätskonzept Lichtenfels 2030 (2023)
- Allgemeine Satzung Gestaltung (2021)
  - Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für den Bereich des historischen Stadtkerns der Stadt Lichtenfels
  - beschlossen 2021
  - für die Sanierungsgebiete 1 und 2 innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer (historische Altstadt) und die unmittelbar daran angrenzenden Quartiere sowie das Sanierungsgebiet 3
- Sanierungsgebietssatzungen
  - Sanierungsgebiet 1 „Östliche Altstadt“, rechtswirksame Fassung vom 14.12.2021
  - Sanierungsgebiet 2 „Altstadt Mitte und Westliche Altstadt“, rechtswirksame Fassung vom 17.05.1993
  - Sanierungsgebiet 3 „Coburger Straße“, rechtswirksame Fassung vom 23.10.2012
- Kommunale Förderprogramme
  - Förderprogramm Fassadeninstandsetzung und Hofbegrünung
  - beschlossen 2022
  - für die Sanierungsgebiete (s. o.) 1, 2 und 3
- Förderprogramm Geschäftsflächen
  - beschlossen 2022
  - Für die Sanierungsgebiete (s. o.) 1, 2 und 3
- Grüne Hausnummer
  - Einführung im Jahr 2020
  - jährliche Vergabe ahd. von Kriterienkatalog verbunden mit Sachpreis

## 2.6 Bisheriger Stadterneuerungsprozess in den Sanierungsgebieten

### 2.6.1 Sanierungsgebiet I „Östliche Altstadt“

Mit Stadtratsbeschluss vom 17.05.1993 erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes 1 – Östliche Altstadt – im umfassenden Verfahren. Das Sanierungsgebiet ist in weiten Teilen deckungsgleich mit dem Denkmalensemble Altstadt Lichtenfels, das den Stadtkern am südöstlichen Rand der Mainau in der Ausdehnung der mittelalterlichen Stadtbefestigung seit dem 13. bzw. 14. Jahrhundert umfasst.

Nachdem die Infrastrukturmaßnahmen im Sanierungsgebiet abgeschlossen waren, griffen die strengen Regeln des umfassenden Verfahrens nach §§ 152 bis 156 BauGB nicht mehr. Für die restlichen Maßnahmen (private Sanierung, kleine Ordnungsmaßnahmen) genügt das vereinfachte Verfahren.

Zudem stellte in der „Gutachterlichen Stellungnahme zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in Lichtenfels – Sanierungsgebiet 1 (SAN 1) – Östliche Altstadt“ vom 22.11.2012 der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Eike Brand, Nürnberg, fest, dass kein Ansatz für eine städtebauliche Bodenwertsteigerung i. S. § 154 BauGB gegeben ist. Der Gutachterausschuss des Landkreises Lichtenfels schloss sich dieser Bewertung an und teilt die Auffassung, dass es zu keinen sanierungsbedingten Wertsteigerungen im Sanierungsgebiet 1 der Stadt Lichtenfels gekommen ist. Da seit dem Jahr 2012 im Sanierungsgebiet 1 keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen durchgeführt wurden, ist es auch seither zu keinen weiteren Wertsteigerungen nach § 154 BauGB gekommen. Mit Beschlussvorlage vom 11.11.2013 wurde der Stadtrat über die Überprüfung von Ausgleichsbeträgen für das Sanierungsgebiet informiert und darüber in Kenntnis gesetzt, dass keine Ausgleichsbeträge erhoben werden müssen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 13.12.2021 wurde von der unter Pkt. 1.1 genannten Verlängerungsmöglichkeit Gebrauch gemacht. Dabei wurde das Gebiet vom umfassenden in das vereinfachte Verfahren überführt und in seiner Geltungsdauer auf weitere 15 Jahre ab dem 01.01.2022 verlängert.

Ergänzend hierzu erfolgte am 26.01.2024 eine „Gutachterliche Stellungnahme zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in Lichtenfels -Sanierungsgebiet 1 (SAN 1) „Östliche Altstadt““ der vereidigten Sachverständigen Ulrike Rödel. Im Endergebnis ist für den Zeitraum vom 17.05.1993 (Anfangswert) bis zum 31.12.2011 erstellte Vorgutachten des Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Eike Brand plausibel, weshalb sich die Sachverständige Rödel der Auffassung des Gutachterausschusses entsprechend dem Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 23.10.2013 anschloss. Für den Zeitraum vom 31.12.2011 bis zum 13.12.2021 (Endwert) konnten nach allen Recherchen und Untersuchungen keine inflationsbereinigten Bodenwertsteigerungen festgestellt werden. Die vom Gutachterausschuss dargelegte Umgruppierung der Bodenrichtwertzonen hat auch für diesen Zeitraum zu keinen sanierungsabhängigen Bodenwertsteigerungen geführt. Der Gutachterausschuss des Landkreises hat sich mit Schreiben vom 18.03.2024 dieser Stellungnahme angeschlossen. Eine Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist somit nicht erforderlich.

### 2.6.2 Sanierungsgebiet II „Altstadt Mitte und westliche Altstadt“

Die Satzung für das Sanierungsgebiet II wurde am 17.05.1993 und somit vor dem 01. Januar 2007 bekannt gemacht. Das Sanierungsgebiet umfasst zusammen mit dem SG I den historischen Kern der Stadt Lichtenfels vollumfänglich.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 13.12.2021 wurde von der Verlängerungsmöglichkeit Gebrauch gemacht, die Gültigkeit der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet wurde ab dem 01.01.2022 auf weitere 15 Jahre festgelegt.

### **2.6.3 Stadterneuerungsmaßnahmen seit Erlass der Sanierungsgebiete**

Erstaunlich spät, aber dann mit hoher Stringenz startete, wie o. g., in Lichtenfels die Stadtsanierung flankiert von investitionserleichternden Sanierungsgebieten. 1993 erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes I – „Östliche Altstadt“ und des Sanierungsgebietes II „Altstadt Mitte und westliche Altstadt“ im umfassenden Verfahren. Dem waren Vorbereitende Untersuchungen und Rahmenplanung für die historische Innenstadt zwischen 1978 und 1987 vorausgegangen. In diese Zeit fallen auch die ersten umfangreicheren Stadterneuerungsmaßnahmen, wie die Neugestaltung des Markplatzes ab 1987 in sieben Bauabschnitten.

Die Planungen stießen aufwendige Maßnahmen der Verkehrsentlastung der Altstadt an, zu denen die Umgehungsstraße Bürgermeister-Dr.-Hauptmann-Ring, der Bau der beiden Parkgaragen „Unteres Tor“ (153 Stellplätze) und „Oberes Tor“ (Parkdeck auf Bürgerbräugelände mit 220 Stellplätzen) sowie die Bahnunterführung Coburger Straße gehören. Als in Lichtenfels wegweisend sind die denkmalgerechten Sanierungen der öffentlichen Hand vom Stadtschloss Lichtenfels, der ehemaligen Synagoge und des Rathauses zu nennen.

Für die nördliche Vorstadt jenseits der Bahnlinie wurde als weiterer Schwerpunkt der Stadterneuerung die Satzung des Sanierungsgebiets III – „Coburger Straße“ in einem nächsten Schritt im Jahr 2012 erlassen, was nicht Gegenstand dieser Betrachtung ist.

Zusammenfassend wurden insgesamt 200 Maßnahmen in den Jahren 1985 bis 2024 realisiert oder befinden sich in der Umsetzung in diesen Maßnahmengruppen:

- Ordnungsmaßnahmen,
- Objektsanierungen,
- Verkehrsmaßnahmen (Verkehrslenkung und -beruhigung, Neuordnung des ruhenden Verkehrs, auch durch die Bereitstellung von Stellplatzkapazitäten am Ortsrand),
- Entkernungen.

Bei einer Gesamtinvestition von rund 55,5 Millionen Euro konnten Fördermittel des Bundes und des Landes von rund 21,5 Millionen Euro generiert werden. Aktuelle Erkenntnisse gehen davon aus, dass jeder in der Städtebauförderung bezuschusste Euro eine bis zu achtfache Investition nach sich zieht. Die nachfolgende Übersicht zeigt die einzelnen Bereiche, in denen diese Maßnahmen umgesetzt wurden.

<b>Städtebaufördermittel 1985-2024</b>						
		Gesamtkosten	geförderte Kosten	FH Bund	FH Land	
Vorbereitende Untersuchungen, Gutachten, Stadtentwicklungskonzepte, Bürgerinformationsbroschüren						
<b>Gesamt 46 Maßnahmen</b>	1985-2024	<b>1.615.777</b>	<b>1.529.156</b>	<b>279.876</b>	<b>698.789</b>	
Grundenwerb für Innenstadtentlastungsstraße, Parkdeck, Lagerräume Stadtschloss, Kaufhausansiedlung, Quartiersneuordnung						
<b>Gesamt 12 Ankäufe</b>	1985-2024	<b>2.209.811</b>	<b>1.694.039</b>	<b>306.801</b>	<b>752.079</b>	
Freilegung von Grundstücken, Abbrüche für Quartierneuordnung, Straßenneuordnung						
<b>Gesamt 14 Maßnahmen</b>	1992-2024	<b>1.139.280</b>	<b>630.834</b>	<b>174.012</b>	<b>228.762</b>	
öffentliche Straßen/Wege/Plätze wie Marktplatz, Mauergasse, Ringgasse, Coburger Straße etc.						
<b>32 Maßnahmen/Bauabschnitte</b>	1987-2024	<b>12.586.458</b>	<b>9.189.562</b>	<b>1.482.768</b>	<b>4.132.490</b>	
Parkhäuser oberes Tor, unteres Tor, Parkplatz Papstenweg						
<b>3 Maßnahmen</b>	1991-2024	<b>4.399.850</b>	<b>3.507.002</b>	<b>666.111</b>	<b>1.540.422</b>	
private Sanierungen wie Fassaden und Gesamtmaßnahmen, Geschäftsflächenprogramm						
<b>43 Maßnahmen</b>	1992-2024	<b>10.504.662</b>	<b>2.582.004</b>	<b>735.235</b>	<b>845.266</b>	
Gemeinbedarfseinrichtung wie Stadtschloss, Kirchgasse 2, Synagoge, oberer Turm						
<b>10 Maßnahmen</b>	1988-2024	<b>21.020.996</b>	<b>11.411.936</b>	<b>1.063.649</b>	<b>7.550.474</b>	
Sonstige Kosten Treuhändervergütung/Citymanagement						
<b>40 Maßnahmen</b>	1989-2024	<b>2.067.457</b>	<b>1.715.379</b>	<b>365.454</b>	<b>728.820</b>	
<b>insgesamt 200 Maßnahmen</b>		<b>55.544.291</b>	<b>32.259.912</b>	<b>5.073.907</b>	<b>16.477.103</b>	
davon	17 Maßnahmen Sanierungsgebiet 3	4.065.072	2.951.200	731.300	1.141.700	

Abb. 16: Aufstellung der zwischen 1985 und 2024 eingesetzten Fördermittel (Quelle: Stadt Lichtenfels und Bayerngrund – Grundstücksbeschaffungs- und -erschließungs-GmbH)

Dieser erhebliche Ressourceneinsatz bewirkte, dass die Altstadt von Lichtenfels heute ein Wohn-, Arbeits- und Einkaufsort von hoher Lebensqualität ist. Die großen Hausaufgaben der Stadterneuerung sind demnach allem voran im öffentlichen Raum gemacht.

## 3 Bestandsanalyse und Ermittlung städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet

### 3.1 Baustruktur

#### 3.1.1 Baualter und Denkmalwert

Die Altstadt von Lichtenfels besteht aus unterschiedlichen Stadtvierteln und wird durch den Marktplatz, die Innere Bamberger Straße sowie die Coburger Straße gegliedert. Die einzelnen Quartiere verfügen über eine homogene Bebauungsstruktur, die besonders entlang der Achsen zum Tragen kommt. Die Altstadt wurde im 14. Jahrhundert von einer Mauer umzogen. Dieser Grundriss ist noch heute sichtbar. Die geschlossene homogene Bebauung der zentralen Achsen stammt vorwiegend aus dem 17. und 18. Jahrhundert und prägt mit der barocken Architektur das Gebiet. Auch die Bebauung der Randbereiche erfolgte überwiegend im 17., 18. und 19. Jahrhundert<sup>1</sup>.

Im gesamten Gebiet wurden Abbrüche und Nachverdichtungen in der Neuzeit vorgenommen und so verteilen sich auch diese Gebäude über das gesamte Untersuchungsgebiet.

Die Altstadt von Lichtenfels zeichnet sich durch mehr als 60 historische und unter Denkmalschutz stehende Baudenkmäler allein in den Sanierungsgebieten aus. Die Altstadt ist zudem in ihrer Gesamtheit als Ensemble eingetragen und besitzt mit den Bereichen Coburger Straße, Innerer Bamberger Straße, Marktplatz und Bahnhofplatz Platz-/Straßenbilder von besonderer Bedeutung.

Im Untersuchungsgebiet zeichnen sich rund ein Drittel der untersuchten Anwesen durch denkmalgeschützte Gebäude bzw. Bauteile aus. Diese Einzeldenkmäler, die Ensemblebereiche, die Zugehörigkeit zur Altstadt, die Stadtbefestigung und die Lage innerhalb der ehemaligen Befestigungsanlagen sind deutliche Hinweise auf den hohen Denkmalwert des gesamten Altstadtgebietes.

---

<sup>1</sup>Auf die Auflistung und Beschreibung der Baudenkmäler (Denkmalliste) im Anhang wird verwiesen.

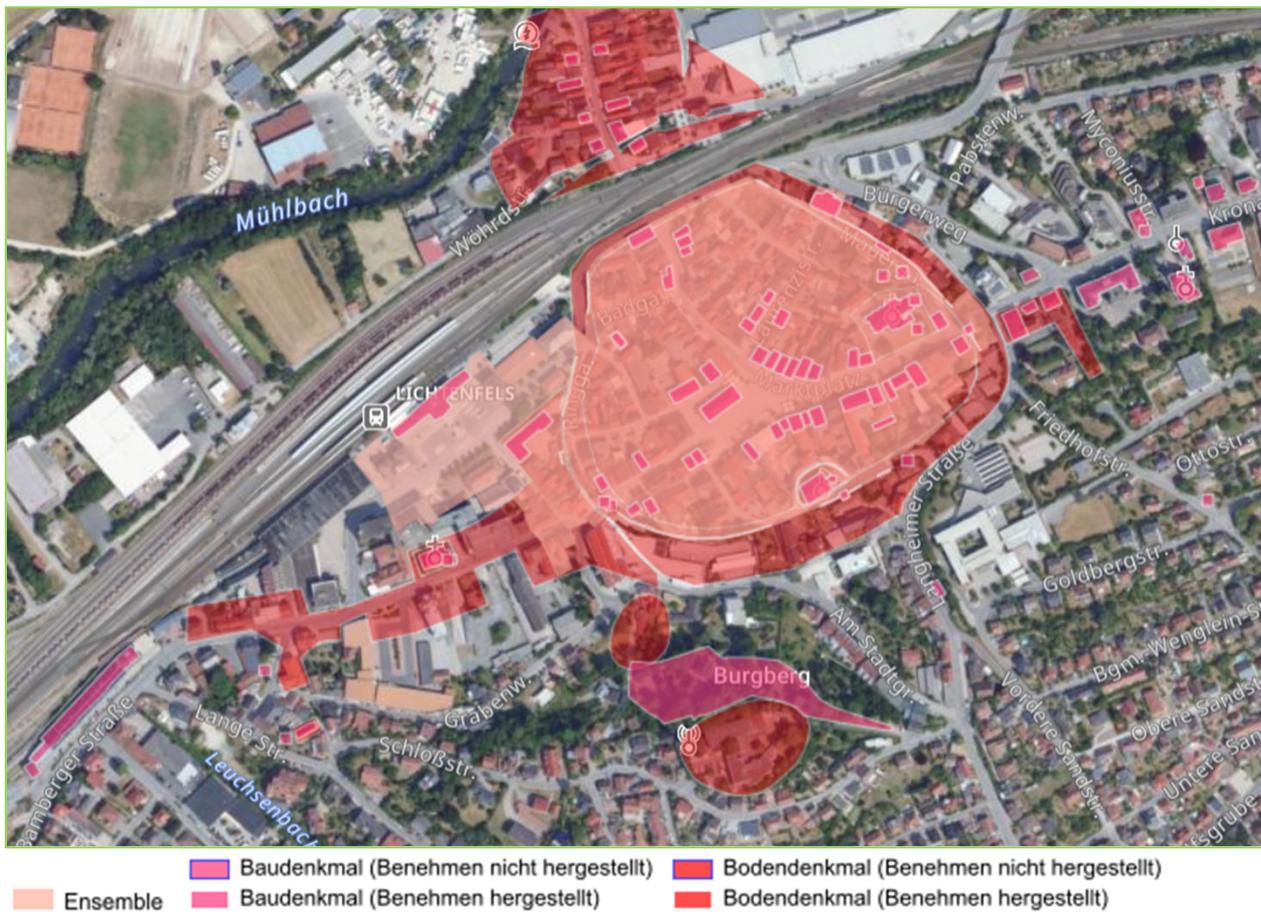


Abb. 17: Auszug Bayerischer Denkmal-Atlas für die Kernstadt von Lichtenfels (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

Bei den Baudenkmalern im Untersuchungsgebiet handelt es sich um sehr unterschiedliche Objekte: Von schlichten, kleinen Wohnhäusern in schlechtem baulichem Zustand über liebevoll sanierte Bürgerhäuser, aufwendig dekorierte Wohn- und Geschäftshäuser bis hin zu einzelnen Details prägen diese Elemente das Stadtbild. Insbesondere die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in schlechtem baulichem Zustand sind ein weiterer Hinweis auf den Sanierungsbedarf und die Sanierungswürdigkeit des Altstadtgebietes.

## Beispiele für Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet



Abb. 18: Beispielhafte Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet (von l. nach r.: Coburger Straße 16, Innere Bamberger Straße 1, Judengasse 12 (Ehemalige Synagoge) Quelle: Denkmalliste Stadt Lichtenfels)

### 3.1.2 Straßenräume, Plätze und Raumkanten im Untersuchungsgebiet

Die Altstadt besteht aus unterschiedlichen Stadtvierteln gegliedert durch den Marktplatz, die Innere Bamberger Straße sowie beidseits die Coburger Straße. Die Quartiere verfügen über eine homogene Bebauungsstruktur, die besonders entlang der Achsen zum Tragen kommt. Die Altstadt wurde im 14. Jahrhundert von einer Mauer umzogen. Dieser Grundriss ist heute noch sichtbar.

#### Straßenräume

Dominierende Straßenräume sind die beiden Achsen Innere Bamberger Straße/ Marktplatz bzw. Coburger Straße, die teilweise eher Platzcharakter als Straßenraumcharakter aufweisen. Die Kreuzungssituationen sind hier meist durch sehr stattliche Eckgebäude mit besonderen baulichen Detaillösungen für Ecksituationen klar gefasst.



Abb. 19: Marktplatz, Coburger Straße, Laurenzstraße (Quelle: Stadt Lichtenfels)

Neben den beiden Hauptachsen zeigt eine genauere Betrachtung der weiteren Straßenräume deutlich mehr Platzsituationen oder kleinere „Plätzchen“ auf, als auf den ersten Blick oder per Namensgebung (Gasse) erkennbar ist. Kreuzungsaufweitungen wie z. B. im Bereich Laurenzstraße/Mauergasse oder im Bereich Zweigstraße/Ringgasse/Judengasse tragen wesentlich zum Straßenraum und zum Stadtbild bei, wenn eine entsprechende Gestaltung diese Platzräume erlebbar und nutzbar macht.

Alle Straßen im Untersuchungsgebiet unterscheiden sich in erster Linie aufgrund ihrer verkehrlichen Funktion und Hierarchie im städtischen Gesamtgefüge. Hinsichtlich ihrer Raumkanten gilt jedoch für fast alle Straßenabschnitte, dass die Straßenräume durch ihre Randbebauung weitgehend gefasst sind. In den meisten Abschnitten und erfreulicherweise in allen Hauptachsen findet sich eine geschlossene Straßenrandbebauung, oder die Einzelgebäude stehen so nah nebeneinander, dass eine

Raumkante deutlich wahrnehmbar ist.

Mit Ausnahme der Mauergasse, Teilbereiche der Kirchgasse und dem Bahnhofsvorplatz sind alle zentralen Straßen und Platzräume innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung saniert und verkehrsberuhigt gestaltet. Grundkonzeption des Gestaltungskonzeptes war die Rückgewinnung der früher als selbstverständlich geltenden vielfältigen Nutzungen des öffentlichen Verkehrsraumes. Dementsprechend sind Bereiche als Fußgängerzone, als Mischverkehrsfläche, als Straße mit durch Hochbord abgesetzten Gehwegbereichen und als Straßenraum mit einer weichen Trennung zwischen Gehbereichen und Fahrspur gestaltet.

Die Fahrgasse wurde in den Nebenstraßen mit Granitgroßsteinpflaster in rechteckigem Format, durch eine Asphaltfahrspur in den Hauptachsen (Zweigstraße, Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring, Coburger Straße und Am Stadtgraben) abgegrenzt. Ein- bzw. Dreizeiler fassen die Längsparkzonen oder Gehwegbereiche. Die Gehwegbereiche wurden in den Mischverkehrsflächen einheitlich mit der Fahrspur in Granit bzw. hochwertigem Betonpflaster ausgeführt. In den Straßenräumen mit Hochbord oder weicher Trennung wurden die Gehwegbereiche in Granit- oder Betonplatten ausgeführt. Entsprechend ihrer Randnutzung wurden die Straßenräume mit Straßenbäumen zur Gliederung der Längsparkter und zur Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität bepflanzt.

Die Straßenräume in den Randbereichen des Altstadtgebietes weisen keine wesentlichen baulichen Defizite auf. Insgesamt sind – wo möglich – Straßenbäume und kleine Pflanzflächen sowie Möblierungselemente vorhanden.

## Marktplatz



Abb. 20: Marktplatz (Quelle: Stadt Lichtenfels, Foto „Archiv der Zukunft“ Sebastian Kolm/Archiv der Zukunft)

Der Marktplatz in Verbindung mit der Inneren Bamberger Straße, dem Säumarkt und der Reitschgasse stellt zusammen mit der Badgasse und der Bahnhofstraße die Fußgängerzone der Innenstadt dar und ist als Mischverkehrsfläche in Granitgroßstein und Natursteinplatten ausgeführt. Neben Baumstandorten und einem Wasserband besteht die Möblierung aus Sitzbänken, Blumenkübeln und Spielelementen.

Die historische Struktur der Platzanlage mit den Hauptstraßen und angrenzenden Raumkanten und Bauzeilen zeigt sich noch heute. Die heutige Nutzung des Platzes und das derzeitige Erscheinungsbild sind in erster Linie aufgrund der Gestaltung als Fußgängerzone auf die Anforderungen an Aufenthaltsqualität abgestimmt. Es zeigen sich keine baulichen oder gestalterischen Mängel.

Die wesentlichste Veränderung im Vergleich zu VU 2010 stellt der Neubau auf dem Anwesen Marktplatz 2 dar, welches für diesen abgerissen worden ist. Das auf dem Anwesen entstandene „Archiv der Zukunft“, das Privatvorhaben einer Lichtenfelser Unternehmerfamilie, ist ein Entwurf des Architekten Peter Haimerl und steht in Nachbarschaft zum 1743 von Justus Heinrich Dientzenhofer errichteten Rathaus. Zwei Weidenbäume aus Stahl, die sich über einen Glasbau wölben, erinnern an die traditionelle Korbflechtereie, für die Lichtenfels bekannt ist, und verbinden Tradition und Innovation. Die geplante Weidenarchitektur ist nicht nur inspiriert von der Geschichte der Stadt, auch die Struktur der natürlichen Weidenbäume und die Weide als Material stecken in der DNA des Entwurfs. Ein mathematischer „Gen-Code“ soll – ähnlich einer realen Weide – Strukturen wie Stämme, Äste und Zweige generieren, so Architekt Peter Haimerl. Ausgehend von einem

Quellcode hat sich so die Form der künstlichen Weiden in generativen Schritten selbstständig entwickelt: Es wachsen digitale Bäume, die sich vom Stamm aus verzweigen und verästelte Kronen bilden. Der künstlich generierte Weidenhain nimmt die Außenform des alten Gebäudes am Marktplatz wieder auf.

Das Archiv der Zukunft ist ein Raum für Veranstaltungen und Ausstellungen. Es will über Innovationen informieren, Austausch und Initiative ermutigen, Lichtenfels vernetzen und Zukunftsfähigkeit fördern.

### Kirchplatz



Abb. 21: Kirchplatz (Quelle: Stadt Lichtenfels)

Der Kirchplatz der kath. Stadtpfarrkirche Mariä Himmelfahrt wird von drei Seiten durch angrenzende Gebäude gebildet, die Raumkanten sind intakt. Der Platzbereich wird durch die ehem. Friedhofsmauer sowie die angrenzenden Gebäude klar umschlossen. Die den historischen Platz umgebenden Häuser sind von unterschiedlicher Gestaltung und unterschiedlicher Qualität.

Der Kirchplatz als Umfeld der kath. Stadtpfarrkirche Mariä Himmelfahrt wurde vollständig mit Natursteinplatten belegt und als Fußgängerbereich mit Grünflächen und großen Natursteinpollern gestaltet. Er stellt gemeinsam mit den Platzräumen in der Badgasse das Pendant zum Verweilen in der Innenstadt dar. Allerdings fehlen hier Sitzmöglichkeiten, was die Nutzbarkeit deutlich einschränkt und bereits in der VU aus dem Jahr 2010 bemängelt worden ist.

### Bahnhofsplatz



Abb. 22: Bahnhofplatz (Quelle: Stadt Lichtenfels)

Der Bahnhofplatz wirkt aufgrund der verkehrlichen Anforderungen und der großen und weitläufigen Verkehrsflächen nicht als Platzraum. Die größtenteils verkehrliche Nutzung als Parkplatz und Busbahnhof sowie fehlende Gliederungselemente lassen den Raum ungefasst, offen und unharmonisch wirken. Die vorrangig verkehrliche Nutzung und derzeitige Gestaltung wird dem historischen Gefüge und der Bedeutung eines wesentlichen Stadteingangs nicht gerecht.

Eine wichtige Aktion der Stadt Lichtenfels war es, diesen der DB gehörenden Platz in Kooperation mit derselben 2016 um eines der Flechtobjekte der Innenstadt zu bereichern. Der hier stehende Flecht-Pavillon besteht aus gegeneinander verschiebbaren, geflochtenen Elementen, um ihn auch als Tor nutzen zu können. In Zusammenarbeit mit dem Kunstschmied Michael Kussl aus Lindau wurde ein Metallgerüst für die Konstruktion entworfen. Der Flechtkünstler Hans-Peter Sturm verwirklicht im Spannungsfeld zwischen traditionellem Handwerk und zeitgenössischer Gartengestaltung, Kunst und Design kreative Projekte – wie eben dieses Flechttor. Ursprünglich war der Pavillon mit Weide

ausgeflochten, die nach Jahren der Witterungseinflüsse ersetzt werden musste. Diese Aufgabe übernahm 2019 der im Lichtenfelser Stadtteil Schney ansässige Korbmachermeister Bernd Witzgall, der über viel Erfahrung mit dem Verflechten von witterungs- und UV-beständigem Material verfügt.



Abb. 23: Das Flechttor am Bahnhof (Quelle: Stadt Lichtenfels)

### **Raumkanten**

Kleinere Abschnitte – meist nur 1–2 Grundstücke betreffend – mit gestörten Raumkanten finden sich vereinzelt. Zu nennen ist hier beispielsweise der nördliche Abschnitt des Blocks Mauer-gasse/Kirchgasse zu nennen, der für eine neue Quartiersentwicklung beräumt wurde durch die Stadt Lichtenfels. Im Bereich der Bamberger Straße zeigen sich große Abschnitte der Südseite ohne Raumkante. Gerade in Kombination mit großen Parkierungsflächen stellen diese fehlenden Raumkanten eine gestalterisch unbefriedigende Straßenraumsituation im Zufahrtbereich zur Altstadt dar.



Abb. 24: Umfasste Kreuzungssituation an der Bamberger Straße (Foto: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

### 3.1.3 Stadtbild - Maßstäblichkeit, Orientierungspunkte, Dachlandschaft und Raumkanten

Die Höhenentwicklung einzelner Gebäude und damit die Geschossigkeit tragen ebenso wie das Volumen, die Grundfläche und die Gliederung eines Gebäudes wesentlich zum Erscheinungsbild eines Ortes bei. Diese Faktoren bewirken, dass die Gesamtheit des Siedlungsgefüges als homogene und zusammengehörige Struktur erlebbar ist. Baukörper, die nicht der „historischen Norm“ entsprechen, fallen in historisch geprägten Stadtquartieren meist negativ auf. Natürlich geben in bestimmten Fällen besondere Nutzungsarten, die auch in diesen historisch geprägten Bereichen vorhanden sein müssen entsprechend den modernen Anforderungen an eine Stadt, größere Gebäudekomplexe vor. Im Untersuchungsgebiet ist hier nur der Gebäudekomplex des WEKA-Kaufhauses Bamberger Straße 3 zu nennen. Weitere „überdimensionierte“ Gebäude befinden sich im Bereich der Bamberger Straße, die sich negativ auf das Stadtbild und den Städteingangsbereich auswirken. Hier ist allen voran das ehemalige Postareal und das STRIWA-Gebäude mit einer Geschossigkeit zu nennen, welche z. T. den Blick auf das Kloster Banz verstellt.



Abb. 25: Blick auf das ehemalige Postgebäude (Foto: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Neben der Einheitlichkeit dieser Faktoren tragen andererseits jedoch deutliche Abweichungen „von der Norm“ dazu bei, dass unterschiedliche Stadtteile erkannt und wahrgenommen werden und dass Akzente und Orientierungspunkte im Stadtbild gegeben sind. Diese sind wiederum wichtig für

Blickbeziehungen und stellen weithin sichtbare Ortsmerkmale dar.

Mit den Stadttortürmen und der Kirche „Mariä Himmelfahrt“ sind weithin sichtbare Bezugspunkte, die sich über die sonstigen Gebäude erheben, im Untersuchungsgebiet mit seinen Wohn- und Geschäftshäusern vorhanden.



Abb. 26: Das Untere oder Bamberger Tor (links) und Oberer Torturm (rechts, Foto: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Ansonsten prägt eine vorwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung das Stadtbild. Diese gleichmäßige Höhenentwicklung bildet zusammen mit der fast überall durchgehend vorhandenen, größtenteils geschlossenen Randbebauung klare Raumkanten aus und lässt somit ein sehr kompaktes, geschlossenes Stadtgefüge entstehen.



Abb. 27: Für die Altstadt typischer Fernblick auf die Kirche „Mariä Himmelfahrt“ als Orientierungspunkt – hier vom Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring (Foto: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Ein Blick auf den Stadtgrundriss der Altstadt zeigt deutlich die für den Altstadtkern typische Dachlandschaft mit einem Wechsel von Straßenabschnitten mit vorwiegend giebelständigen Sattel-

dächern und Straßenabschnitte mit geschlossenen Traufseithäusern (Walmdach). Die Dachlandschaft ergibt sich aus Gebäudestellung, Dachform, Dacheindeckung, Dachaufbauten und Höhenentwicklung der Gebäude sowie dem Zustand der Dächer.

Die beiden Hauptstraßenzüge Coburger Straße und Marktplatz / Innere Bamberger Straße sind nahezu geschlossen mit giebelständigen Gebäuden bebaut. Ausschließlich zu den südlichen Randbereichen der Altstadt hin „weicht“ diese Geschlossenheit und Einheitlichkeit auf.

Vorherrschende Dachform im Untersuchungsgebiet sind Sattel-, Walm- und Mansarddächer. In Ecksituationen, bei freistehenden und/oder bei besonders repräsentativen Gebäuden finden sich häufig Walmdächer oder Walmdachsonderformen. Bei jüngeren Nebengebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden dominieren Flachdächer oder sehr flach geneigte Pultdächer. Dachaufbauten vorwiegend in Form von Einzelgauben sowie Zwerchhäuser setzen Akzente. Deutlich wahrnehmbar ist die Dominanz naturroter bis rotbrauner Tonziegel. Gestalterisch unbefriedigende Dacheindeckungen mit Materialien wie Blech, Beton, Eternit und in Form von Welldächern sind im Untersuchungsgebiet teilweise vorhanden, aber mit Ausnahme der nördlichen Coburger Straße, der Zweigstraße und Bamberger Straße eher in rückwärtigen Bereichen und an untergeordneten Nebengebäuden zu finden.

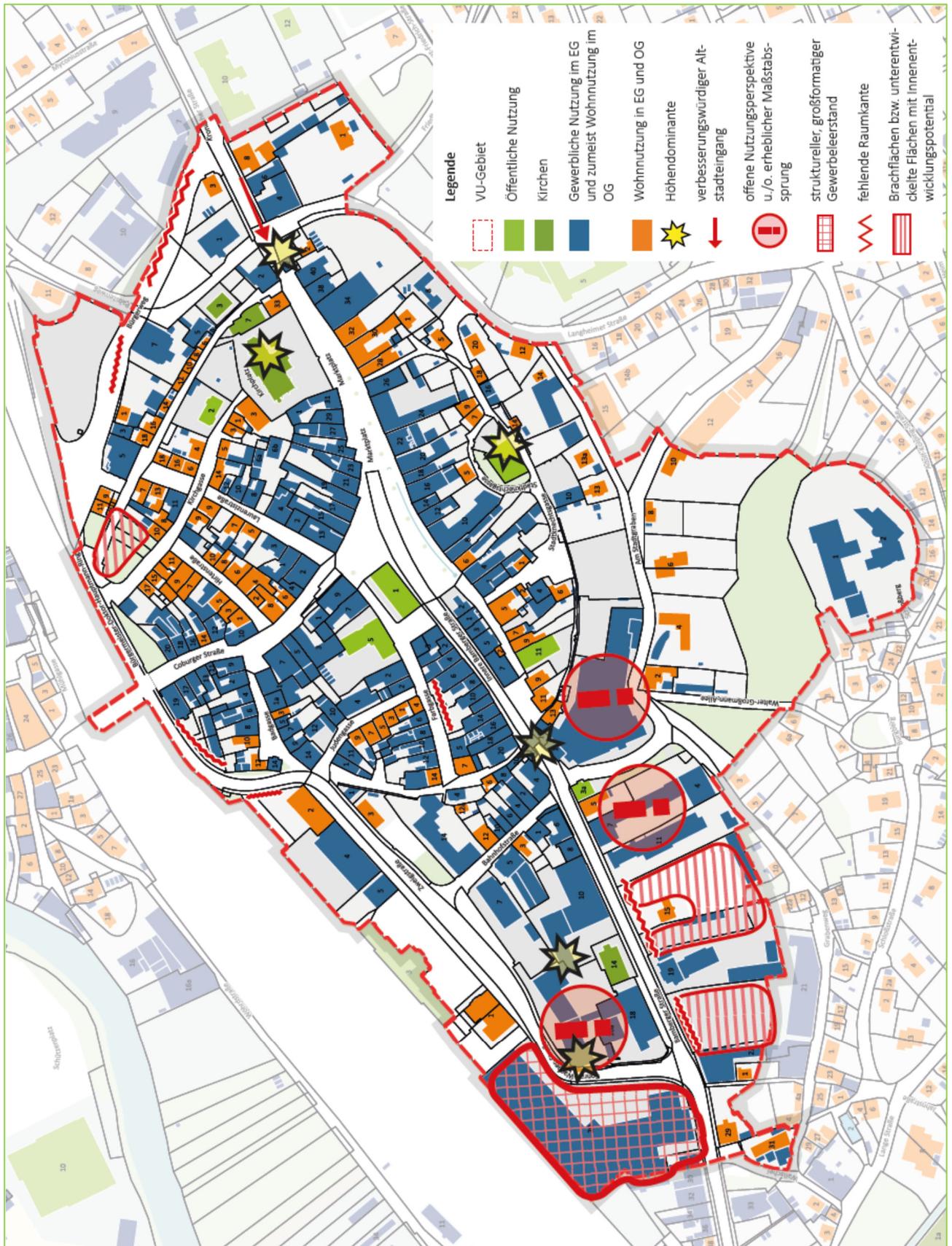


Abb. 28 Kartografische Analyse Stadtbild, M: 1:3.000 (Quelle: ALK-GIS Stadt Lichtenfels, Begehung |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

### **3.1.4 Gestaltung der Baukörper**

#### **Historische Bausubstanz und ortstypische Gestaltungsmerkmale**

Die zentralen Achsen der Altstadt sind durch die geschlossene Bebauung der zwei- bis dreigeschossigen giebelseitigen bürgerlichen Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Am Marktplatz werden die langgezogenen Platzwände vorwiegend von zweigeschossigen Traufseit-, Walm- oder Mansarddachhäusern des 17./18. Jahrhunderts gebildet, deren Fassaden (Putz oder Fachwerk) durch das ansteigende Gelände bedingt häufig noch Freitreppen als architektonische Gliederung besitzen. In der Inneren Bamberger Straße als Fortsetzung des Marktplatzes zum Bamberger Tor bestimmen zweigeschossige, meist verputzte Traufseithäuser des 17.–18. Jahrhunderts, häufig mit Ladeneinbauten, das Straßenbild.

Insgesamt handelt es sich hier meist um schlichte rechteckige Baukörper mit Putzfassaden und abgesetztem Sockelbereich bzw. um Gebäude mit Fachwerkgliederung. Die Dachformen sind in ihrer Grundform meist Satteldächer in Kombination mit Walm- und Mansarddachformen. Hinzu kommen Dachgauben und Zwerchhäuser. Die Fenster besitzen meist ein stehendes Format.

In den Nebengassen ist die Bebauung insgesamt vielfältiger, dabei generell schlichter und weniger repräsentativ. Die Wohngebäude sind vorwiegend ein- bis zweigeschossig und stehen direkt am Straßenrand, wobei keine einheitliche Dachausrichtung gegeben ist. Giebel- und Traufständigkeit existieren nebeneinander, bilden Häusergruppen oder setzen durch die wechselnde Dachfirstlinie deutliche Akzente. Dabei handelt es sich meist um schlichte rechteckige Baukörper mit Putzfassaden und abgesetztem Sockelbereich.

#### **Untypische Gestaltungselemente**

Die positiv zu wertenden relativ homogenen Stadtquartiere hinsichtlich Baualter, Gestaltung und Nutzung zeigen dementsprechend auch ebenso deutlich ortstypische Gestaltungsmerkmale. Umso stärker fallen auch untypische Gestaltungselemente ins Auge. Hierbei ist auf unbefriedigende Dacheindeckungen, insbesondere an Hauptgebäuden, aber auch auf die häufig auftretenden Fassadenverkleidungen besonders im Bereich des Erdgeschosses bei Gebäuden mit Geschäftsbesatz mit untypischen Materialien (Fliesen, Kunststoff- oder polierten Natursteinplatten) oder unpassenden Fensterformaten hinzuweisen.

Auffällig ist in der Altstadt von Lichtenfels, dass eine Vielzahl der Gebäude eine gestalterisch negativ zu wertende Erdgeschosszone und gestalterisch positiv zu wertende Obergeschosse aufweist. Häufig geht dies Hand in Hand mit jüngeren Ladenein- und -umbauten. Es entstehen Schaufenster- und Erdgeschossbereiche, die mit der sonstigen Fassadengliederung und -gestaltung nicht korrespondieren und wenig Rücksicht auf das historische Gefüge nehmen. Hierzu wird jedoch angemerkt, dass der Einzelhandel darauf angewiesen ist, seine Waren angemessen zu präsentieren sowie die Geschäftsfläche von der Straße aus einsehbar und gut belichtet zu halten. Als Positivbeispiel, wie sich ein behutsamer Ladeneinbau und ein wirtschaftlich erfolgreicher Ladenbetrieb vereinen lassen, kann das Geschäft Roberto Bauer – Herrenmoden im Stadttor gelten.

### **3.1.5 Bauzustand**

Bei der Begehung der Hauptgebäude<sup>2</sup> der Altstadt im Rahmen der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierungsgebiete I und II wurden Gebäude identifiziert, die eine stärker sanierungsbedürftige Gebäudehülle bzw. eine Gemengelage aus Schäden an Fassade, Fenster und Dach aufweisen. Dies traf auf gut 15 % (39) der 264 Hauptgebäude beider Sanierungsgebiete zu. Diese konzentrieren sich jeweils in Abschnitten der Judengasse, Reitschgasse und an der Marktplatz-Nord-Ost-Seite. Vereinzelt – also nicht konzentriert – treten weiterhin Bestände dieser Kategorie in

<sup>2</sup> Eine repräsentative Begehung der Nebengebäude stellte sich mit Verweis auf deren zumeist rückwärtige und damit oft unzugängliche Lage als nicht realisierbar dar.

der Badgasse, Farb-gasse, der Coburger Straße (Abschnitt Bahnquerung bis Hirtenstraße) sowie Abschnitt Langheimer Str. bis Bürgerweg auf. Als prominente Leerstände sind zu nennen: a) das ehemalige Kaufhaus an der Inneren Bamberger Str. / Reitschgasse, die ehemalige Buch- und Papierhandlung am Marktplatz, das barocke Wohngebäude Marktplatz 30 sowie das moderne Wohn- und Geschäftshaus in der Judengasse 4-6.

**Die VU 2010 – mit einem Untersuchungsgebiet, das eine etwas geringere Fläche aufwies – war noch zu dem Ergebnis gekommen, dass knapp 20 % aller Hauptgebäude gravierende Mängel aufweisen. Damit konnte zwischen 2010 und 2024 durch Sanierungsmaßnahmen der Anteil dieser Hauptgebäude um ein Viertel gesenkt werden. Dies ist auch vor dem Hintergrund beachtlich, dass in diesem Zeitraum von 14 Jahren neue Sanierungsbedarfe durch den natürlichen Verschleiß an der Substanz hinzukommen können.**

Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass der Zustand von Nebengebäuden etwas schlechter ist, was auf eine untergeordnete Nutzung und eine für die Besitzer geringere Bedeutung dieser Gebäude zurückgeführt werden kann.

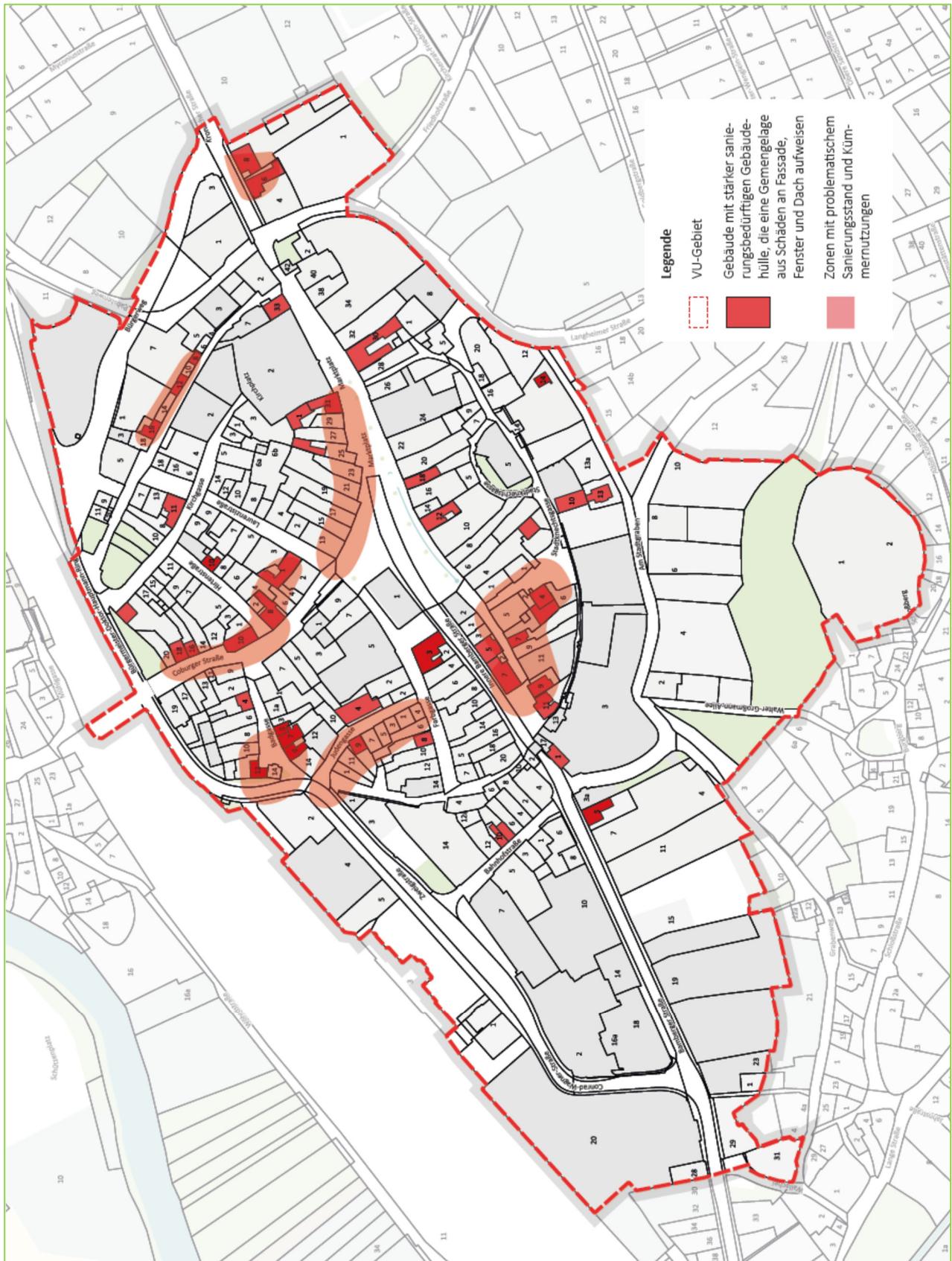


Abb. 29 Kartografische Analyse Gebäudezustand, M: 1:3.000 (Quelle: ALK-GIS u. Baukataster Stadt Lichtenfels, Einzelhandelserhebung der GMA 2023, Begehung |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

### 3.1.6 Nutzungsstrukturen

In diesem Rahmen wurde die Nutzung einmal für die Erdgeschosszone sowie für das gesamte Gebäude aufgenommen.

#### Gebäudenutzung

Für den Altstadtbereich von Lichtenfels muss im Rahmen einer wirtschaftssektoriellen Betrachtung in erster Linie der Einzelhandel, die Gastronomie und die Wohnnutzung betrachtet werden. Die Stärken des Gebietes sind v. a. in der urbanen Nutzungsmischung und dem historischen Ambiente zu sehen.

Besonders erfreulich ist das an den Altstadtbereich angrenzende WEKA-Kaufhaus mit seinem hohen Versorgungsangebot. Die Probleme, die solche Betriebe mit sich bringen, wie z. B. Stellplatzbedarf, Anlieferung, Flächenverbrauch, sind jedoch immer mit den Vorteilen, die solche Einrichtungen dem Altstadtbereich bringen, in Beziehung zu setzen, wie z. B. die fußläufige Versorgungsmöglichkeit für die Anwohner.



Abb. 30: das WEKA-Kaufhaus mit Kino am Rand der Altstadt von Lichtenfels (Foto: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Im Bereich der bevölkerungsnahen Dienstleistungen und von Hotel- und Gastronomieeinrichtungen sowie von Kneipen und Gaststätten wird ein durch den Tourismus begründetes überdurchschnittliches Angebot gesehen.

Handwerk und produzierendes Gewerbe spielen in der Innenstadt keine tragende Rolle. Auch Entwicklungsmöglichkeiten werden hier als sehr begrenzt eingestuft. Potenziale werden hingegen für das Kunsthandwerk, besonders für die Korbmacherei und Flechtkunst gesehen.

Das Vorhandensein zentraler Verwaltungseinrichtungen (Rathaus, Grundschule, Tourismusinformation, Pfarrämter, Kindergärten etc.), von Arztpraxen und einem Stadtschloss als Veranstaltungsort in der Innenstadt wird positiv gewertet.

Die Nutzung der Gebäude im Untersuchungsgebiet entspricht in ihrer Art und Verteilung Mittelstädten mit einer Versorgungsfunktion über das eigene Stadtgebiet hinaus. Im Untersuchungsgebiet mit seiner innerstädtischen Lage ist ein hoher Geschäftsbesatz vorhanden, wobei sich größere Versorgungsbetriebe (Supermärkte) außerhalb der Altstadt am Stadtrand bzw. in den Gewerbegebieten befinden und so die Ladengeschäfte der Innenstadt ergänzen.

Gem. der Erhebung im Jahr 2010 sind die Hauptnutzungen im Untersuchungsgebiet – neben dem Wohnen in den Obergeschossen – Ladengeschäfte, Gastronomie, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie die medizinischen, kirchlichen und kommunalen Einrichtungen im Erdgeschossbereich. Insgesamt besitzen knapp 60 % aller Nutzungen im Erdgeschoss eine gewisse Versorgungs- bzw. zentralörtliche Funktion.

Sowohl reine Wohngebäude als auch besonders die traditionelle vertikale Funktionsmischung von „Arbeiten“ im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen ist im Untersuchungsgebiet gegeben. Reine Geschäftshäuser sind im gesamten Untersuchungsgebiet zu finden. Knapp 19 % aller Hauptgebäude werden vollständig gewerblich genutzt und ein Drittel aller Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet wird durch die Nutzungsgruppen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen bzw. Gewerbe zumindest teilweise (i. d. R. im Erdgeschoss) belegt. Insgesamt sind somit gut 53 % aller Hauptgebäude mit innenstadtrelevanten gewerblichen Nutzungen belegt.

### **Leerstand**

Gem. dem Baulandkataster der Stadt Lichtenfels lässt sich bei 39 der Hauptgebäude vollständig oder in Teilen ein Leerstand feststellen, was an der Anzahl der Hauptgebäude gemessen eine Leerstandsquote von gut 7 % ergibt. **Im Vergleich zur VU 2010 – für 15,5 % aller Hauptgebäude wurde ein Leerstand festgestellt – konnte somit die Leerstandsquote mehr als halbiert werden.**

Der Leerstand ballt sich unverändert zu VU 2010 in den Erdgeschosszonen. Gem. der Einzelhandelserhebung der GMA aus dem Jahr 2023 stehen 9 % der gewerblich genutzten Erdgeschosse leer. Prominentester Leerstand ist dabei das ehemalige Kaufhaus an der Inneren Bamberger Straße.



Abb. 31: Ecksituation des ehemaligen, leer stehenden Kaufhauses an der Inneren Bamberger Straße (Foto: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

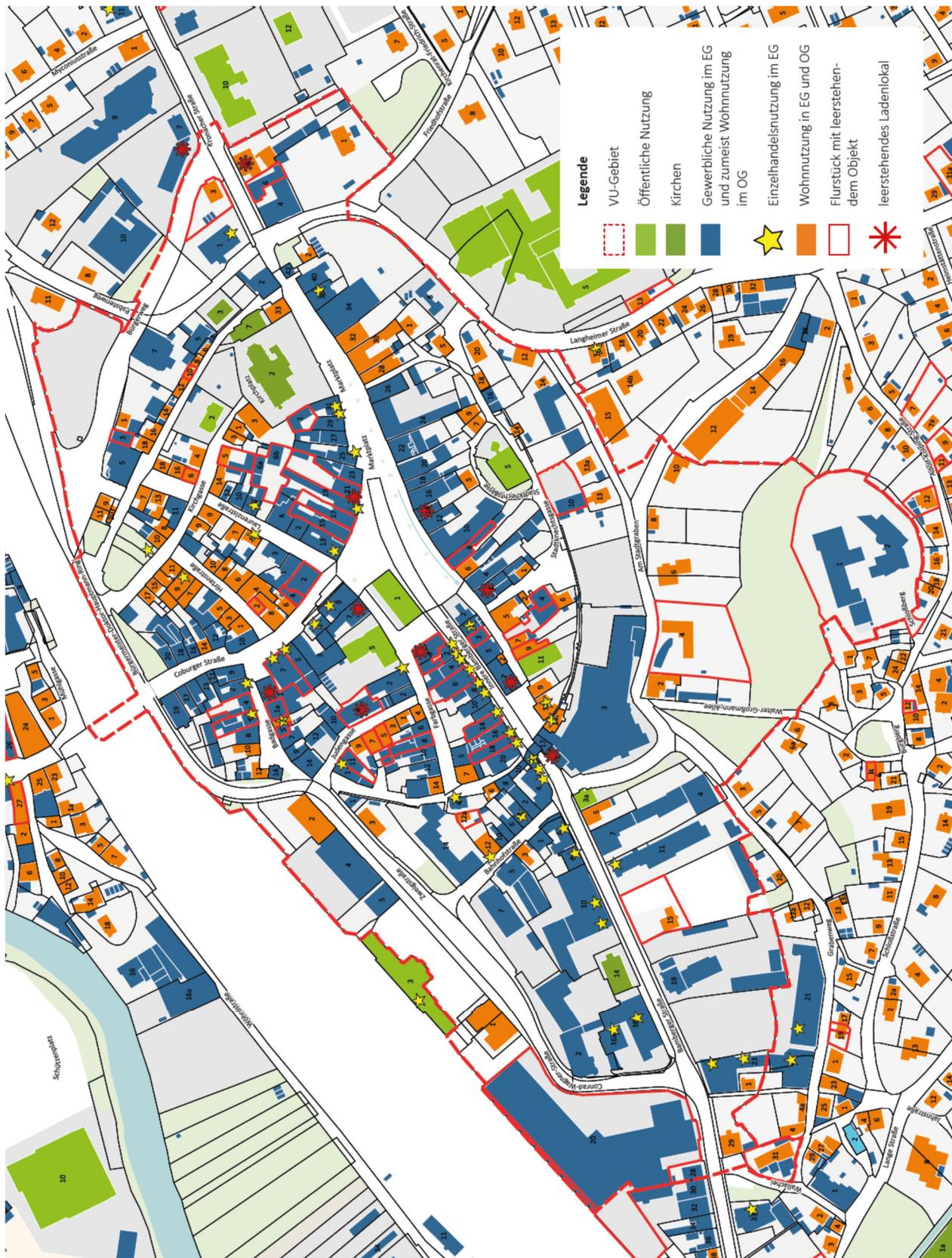


Abb. 32 Kartografische Analyse Nutzungsstrukturen, M: 1:3000 (Quelle: ALK-GIS u. Baukataster Stadt Lichtenfels, Einzelhandelserhebung der GMA 2023, Begehung |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

### **3.1.7 Freiflächen & Versiegelung**

#### **Öffentliche Freiflächen**

Innerhalb des Untersuchungsgebietes existieren zwei gestaltete Grünflächen:

- im Norden der Mauergasse und einer Rasenfläche entlang des Bgm.-Dr. Hauptmann-Ringes, die jedoch perspektivisch wiederbebaut werden soll,
- im Süden der Stadtpark auf dem Schlossberg mit einem öffentlichen Spielplatz.

Abseits davon sind lediglich einige Spielgeräte am Marktplatz anzuführen.

In die Betrachtung der Versorgung des Gebietes mit öffentlichen Grünflächen sind zudem die umgebende Landschaft sowie die Grünstrukturen entlang des Mains im Norden der Altstadt einzubeziehen, die u. a. der Naherholung und verschiedenen Freizeitaktivitäten dienen. Auf die trennende Wirkung der Bahntrasse im Norden der Altstadt ist in diesem Zusammenhang hinzuweisen.

Die sonstigen öffentlichen Freiflächen sind in Form von Straßen und Platzräumen zu finden.

#### **Private Freiflächen**

Die Innenstadt ist historisch bedingt in der Horizontalen hoch verdichtet. Die Erdgeschosszonen und deren Hinterhöfe wurden oft gewerblich genutzt. Letztere sind daher zumeist versiegelt und mit Nebengebäuden, die u. a. früher als notwendige Werk- und Lagerstätten gebraucht wurden, bebaut. Unter der Überschrift „Licht und Grün“ sollten vermehrt Anstrengungen in die Richtung unternommen werden, diese Innenhöfe zu entsiegeln. Der Abriss von Schuppen, Gelassen etc. und der Rückbau von versiegelten Flächen soll mehr Besonnung im rückwärtigen Bereich, Hofgärten, Terrassen, Balkone und Begrünung ermöglichen – alles Ausstattungsmerkmale, die im Geschosswohnungsbau sehr gefragt sind und den Wohnstandort Innenstadt Lichtenfels bspw. in Konkurrenz zur Grünen Wiese oder zu Wohnungsmärkten von Umlandkommunen wie Bamberg stärken können. Wohin dann mit den Mülltonnen? Warum nicht auch in Lichtenfels Unterflurbehälter in der Innenstadt diskutieren?

Eine weitere, wenn auch in Lichtenfels deutlich untergeordnete Ursache der Versiegelung von Innenhöfen ist der Parkraumangel und das Anlegen von Stellplätzen im Blockinneren. Die Stadt Lichtenfels hat mit dem Bau des Parkhauses und -decks den richtigen Weg eingeschlagen, der weiterverfolgt werden sollte, um die Entsiegelung/Freihaltung von Parkflächen zu begünstigen. Weitere Anstrengungen sollten in dem Anlegen wohnortnaher Quartiersgaragen unternommen werden. Der Platz dafür ist in der historischen Altstadt sehr knapp, da sollte zumindest bei den bestehenden ausschließlich ebenerdigen Stellplatzanlagen das Einziehen weiterer Ebenen geprüft werden.

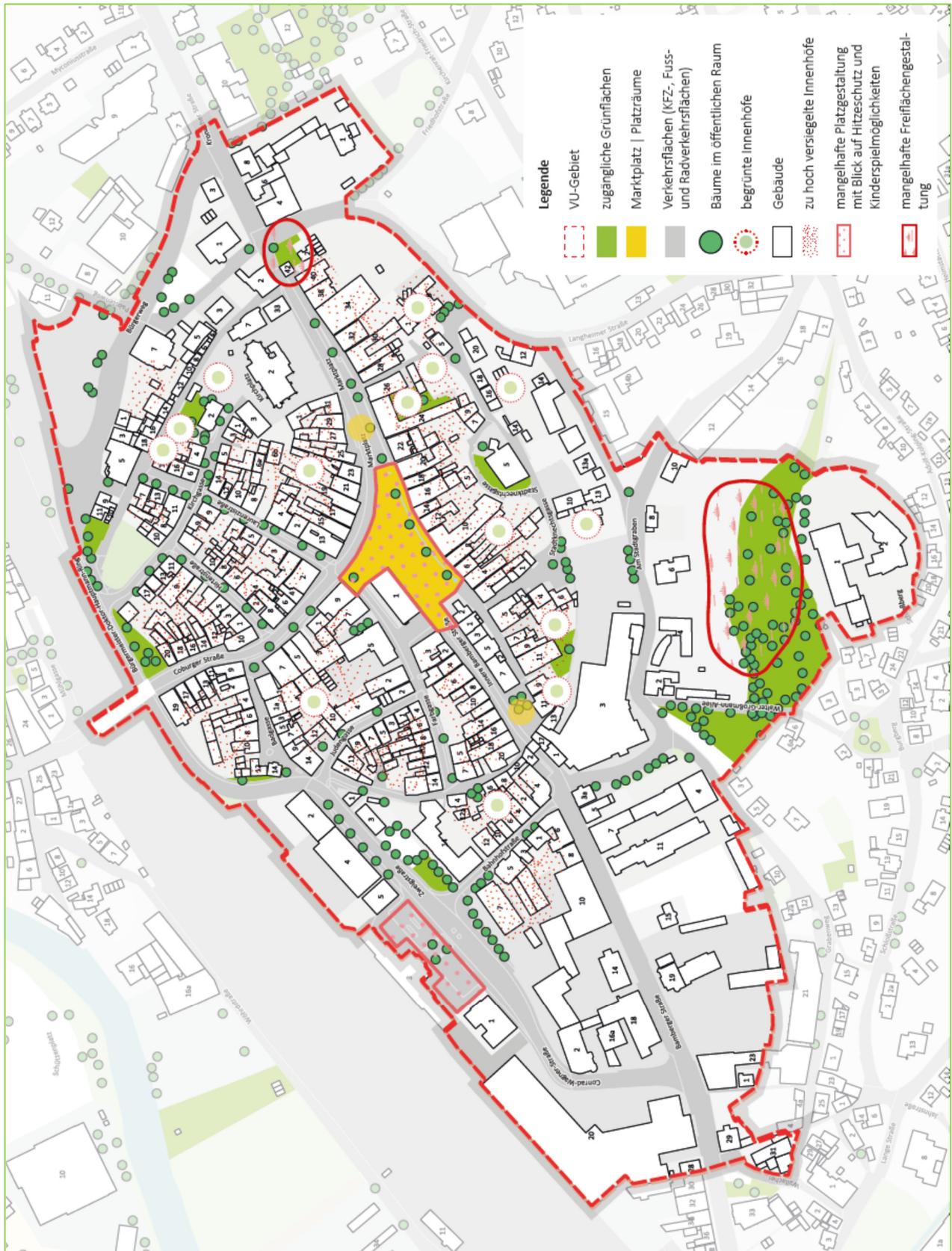


Abb. 33: Kartografische Analyse Freiraum/Landschaft/Umwelt, M: 1:3.000 (Quelle: ALK-GIS u. Baumkataster Stadt Lichtenfels, Begehung |u|m|s| STADTSTRATEGIEN

### 3.1.8 Verkehr

Von maßgeblichem Belang für die fachliche valide Bewertung der Verkehrssituation im Untersuchungsgebiet ist der gültige Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Lichtenfels, der im Jahr 2019 verabschiedet worden ist. Innenstadtrelevante Auszüge aus dem VEP werden in Verbindung mit der Verkehrsraumanalyse im Rahmen der VU nachfolgend unterschieden nach Verkehrsarten ausgeführt.

#### Kfz-Verkehr

Das VU-Gebiet wird von den Straßen Coburger Straße, Marktplatz, Bamberger Straße, durch die ringförmig verlaufende Hauptverkehrsstraße im Zuge der Langheimer Straße, Am Stadtgraben, Zweigstraße, Bürgermeister-Dr.-Hauptmann-Ring sowie von einigen Wohnstraßen erschlossen. Die Hauptgeschäftsstraßen Marktplatz, Innere Bamberger Straße, Bahnhofstraße, Reitschgasse und Badgasse sind als Fußgängerzone gewidmet.

Mit dem Bau der Bundesautobahn A 73 von Bamberg nach Coburg und der als Umfahrung von Lichtenfels dienenden Bundesstraße B 173 wurde die Lichtenfelser Innenstadt weitgehend vom Durchgangsverkehr (insbesondere dem Schwerverkehr) entlastet.

Durchgangsverkehr in nennenswertem Ausmaß existiert lediglich im Verlauf der Kreisstraße LIF 2 (im Abschnitt von der Autobahnanschlussstelle „Lichtenfels-Nord“ über Kösten und Schney in Richtung Michelau) und hier insbesondere am Knotenpunkt Köstener Straße/ Coburger Straße/ Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring.

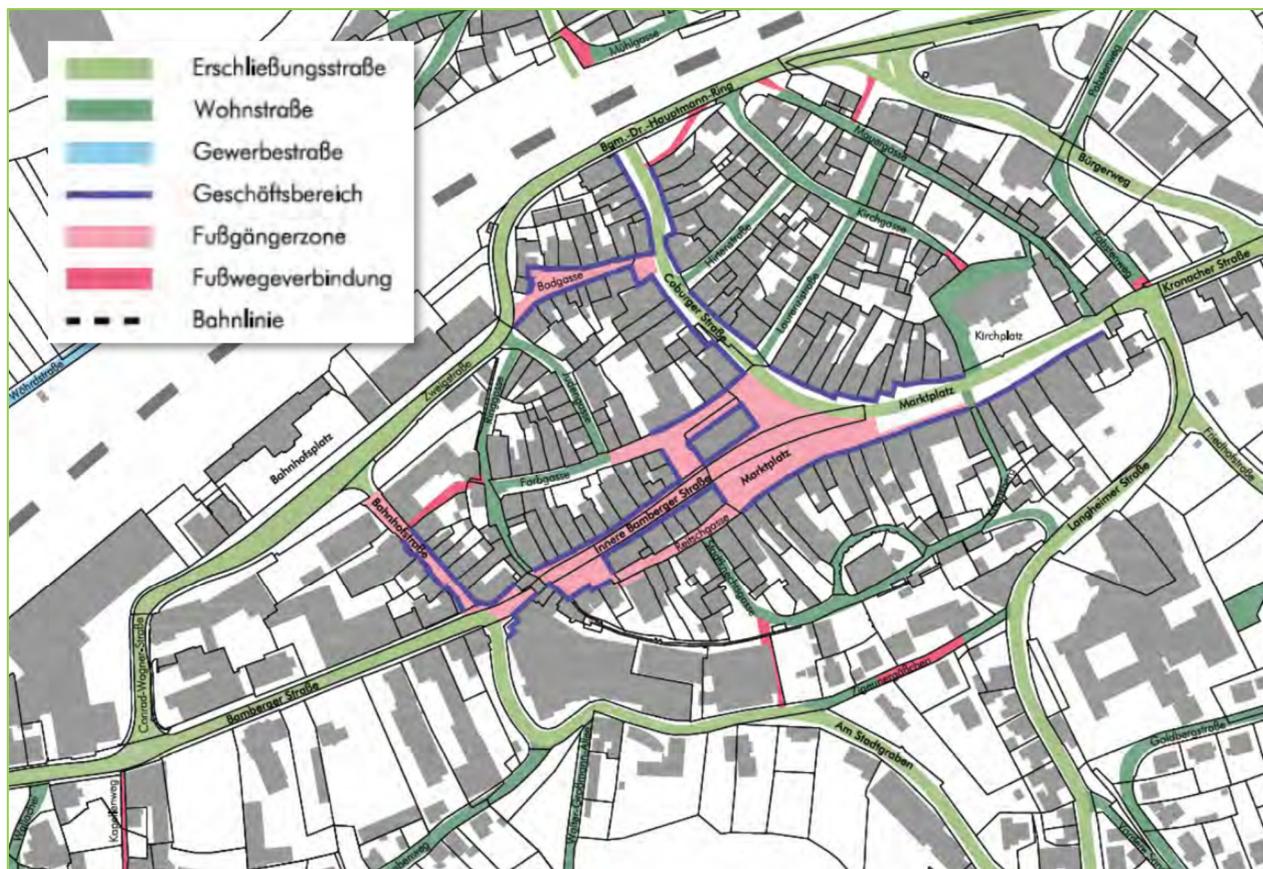


Abb. 34: Das Straßennetz im VU-Gebiet (Quelle: Verkehrsentwicklungsplan Stadt Lichtenfels, 2019)

## Ruhender Verkehr

Die Parkraumsituation in der Innenstadt der Stadt Lichtenfels kann im Allgemeinen als gut bis sehr gut bezeichnet werden. Die aktuelle Parkraumbewirtschaftung wurde von den Verkehrsplanern des gültigen Verkehrsentwicklungsplans prinzipiell als sinnvoll eingestuft. Die Parkscheibenregelungen werden allerdings des Öfteren missachtet, wodurch in manchen Straßenzügen (vor allem in der Hirtenstraße und Laurenzistraße) die Auslastung zu Stoßzeiten sehr hoch ist, während an anderer Stelle in der Innenstadt noch Stellplätze frei sind.

Auch das Dauerparken von Anwohnern oder Angestellten mit Anwohnerparkausweis trägt zu einer stärkeren Auslastung bei. Beliebt sind neben der Hirtenstraße und der Laurenzistraße in der Innenstadt vor allem die Parkplätze in der Zweigstraße und im Pabstenweg sowie in der Coburger Straße. Im gesamten Innenstadtgebiet wurde jedoch 2019 zu keinem Zeitpunkt eine Auslastung von über 80 % ermittelt. Es findet sich immer ein freier Stellplatz.

Die beiden kostenpflichtigen Parkhäuser nördlich und südlich der Innenstadt werden sowohl von Anwohnern als auch Besuchern kaum genutzt.

Private Stellplatzflächen sind im Altstadtbereich in den Blockinnenbereichen vorhanden. Die auf den Grundstücken nachgewiesenen Stellflächen decken aufgrund des gering dimensionierten Straßenraumes, der starken Überbauung einzelner Grundstücke und der intensiven Nutzung nicht immer den Bedarf. Die bestehenden Parkplätze im öffentlichen Raum entlang der Straßenräume sind darum auch zur Entlastung des privaten Parkdrucks der Bewohner der Altstadt notwendig und erforderlich.

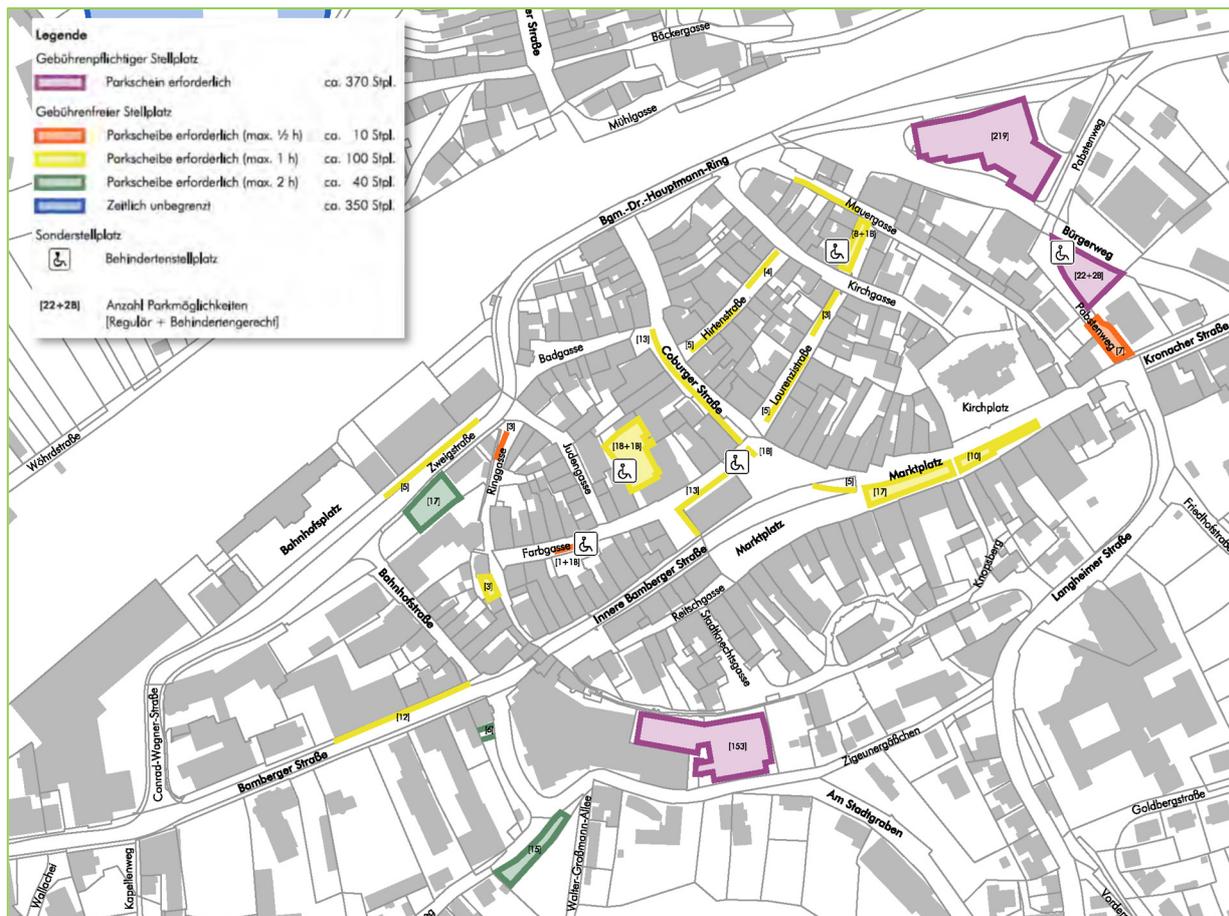


Abb. 35: Parkmöglichkeiten im VU-Gebiet und dessen näherem Umfeld (Quelle: Verkehrsentwicklungsplan Stadt Lichtenfels, 2019)

## **Fußläufige Erschließung und Radverkehr**

Lichtenfels weist in der Altstadt eine verzweigte Fußgängerzone auf, welcher der Marktplatz angehört. Das Begehen des Marktplatzes ist zuweilen unsicher, da diesen nach Aussage der Stadtverwaltung nicht notwendige und/oder nicht autorisierte Fahrzeuge z.T. stärker befahren. Ursache der unerlaubten Befahrung der Fußgängerzonen durch KFZ ist u.a. der Hol- und Bringeverkehr zur KITA Körbla in der Reitschgasse 11. Hier steht an sich das optimale Angebot der unentgeltlichen Nutzung des städtischen Parkhauses am Stadtgraben in nur ca. 75m Lauflage vom Hinterausgang des Parkhauses aus zur Verfügung.

Das Radfahren nimmt in Lichtenfels einen verhältnismäßig geringen Anteil von etwa 14 % des gesamten Verkehrsaufkommens ein (bezogen auf den Binnenverkehr; ermittelt in der Haushaltsbefragung). Bei der Verkehrszählung wurde eine starke Nutzung der großen Ein- und Ausfallstraßen im VU-Gebiet (Bamberger Straße, Kronacher Straße, Coburger Straße) sowie des Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ringes zwischen Mainau und Bürgerweg (Überquerung der Bahnlinie zum/vom LIF.E Center) und in Teilen – außerhalb des VU-Gebietes – der Viktor-von-Scheffel-Straße, der Konrad-Adenauer-Straße und der Friedrich-Ebert-Straße ermittelt. Trotz der insgesamt nicht übermäßig günstigen topografischen Voraussetzungen scheint insgesamt dennoch eine Steigerung möglich zu sein. Dazu müssen jedoch noch einige Rahmenbedingungen verbessert und Schwachstellen beseitigt werden.

Grundsätzlich lässt sich neben einem Netz von überregionalen Radwanderwegen ein bereits bestehendes und von den Einwohnern genutztes lokales Radwegernetz im VU-Gebiet feststellen.

### **Überregionale Radrouten**

Die bedeutendste überregionale Radroute stellt der Main-Radweg dar, welcher dem gesamten Verlauf des Flusses von Bayreuth über Bamberg, Schweinfurt, Würzburg, Aschaffenburg und Frankfurt bis zur Mündung in den Rhein folgt. Er führt in Lichtenfels von Michelau auf der Südseite des Mains kommend durch Oberwallenstadt und über die Krappenrother Straße, die Gabelsbergerstraße, die Dr.-Martin-Luther-Straße und die **Kronacher Straße mitten ins Stadtzentrum und damit ins VU-Gebiet sowie weiter über die Bamberger Straße**, die Viktor-von-Scheffel-Straße, die Konrad-Adenauer-Straße und die Siedlerstraße in Richtung Grundfeld.

Ebenfalls auf dieser Route verlaufen diverse Fernradwanderwege (EuroVelo-Route 4 „Central Europe Route“, Deutschlandroute 5 „Saar–Mosel–Main“, Deutschlandroute 11 „Ostsee–Oberbayern“) sowie teilweise der Radwanderweg „Oberes Maintal – Coburger Land“, welcher der Bamberger Straße weiter stadtauswärts folgend anschließend über die Reundorfer Straße nach Reundorf und weiter über die Mainauen und Weingarten in Richtung Coburg führt.

Ergänzt wird das Netz durch weitere durch den Landkreis Lichtenfels (und benachbarte Landkreise) ausgewiesene Radwege:

- von der Altstadt über die Coburger Straße, den Lichtenfelser Weg und die Friedrich-Ebert-Straße in Richtung Michelau und weiter nach Kronach oder Kulmbach;
- von der Coburger Straße über die Alte Coburger Straße in Richtung Buch am Forst und weiter nach Coburg;
- von der Coburger Straße entlang der Köstener Straße und weiter über die Schloß-Banz-Straße und den Mainwiesenweg in Richtung Weingarten und weiter nach Bad Staffelstein und Bamberg;
- von der Bamberger Straße entlang des Pilgerweges zur Verbindung mit dem Main-Radweg.

### **Lokale Haupttrouten im VU-Gebiet**

Die bestehenden lokalen Haupttrouten dienen in erster Linie der Ergänzung und Verknüpfung der

durch die überregionalen Routen gewährleisteten überörtlichen Verbindung zwischen der Alt- und Kernstadt von Lichtenfels und ihren außenliegenden Stadtteilen sowie den Nachbargemeinden und ihrer Gemeindeteile (Michelau, Bad Staffelstein mit Schönbrunn, Grundfeld und Vierzehnheiligen):

- von der Coburger Straße über die Mainau, entlang der Bahnlinie zum Wiesenweg, weiter durch die Mainauen und über die Bahnbrücke bis zur Friedrich-Ebert-Straße in Schney;
- von der Kronacher Straße oder der Gabelsbergerstraße (Anschluss an den Main-Radweg) über die Kronacher Straße bis zum Gymnasium, weiter über den Rennleinsweg und die Friedenslinde bis zum Hallenbad und zur Mittelschule und über den Eichenweg und die Krappenrother Straße zurück zum Main-Radweg;
- Verbindung zwischen der Bamberger Straße und der Konrad-Adenauer-Straße über die Gustav-Heinemann-Straße.

### **Lokale Nebenrouten im VU-Gebiet**

Die bestehenden lokalen Nebenrouten dienen in erster Linie der innerörtlichen Verdichtung des Hauptroutennetzes innerhalb der Kernstadt von Lichtenfels und verlaufen in aller Regel über Nebenstraßen:

- von der Dr.-Martin-Luther-Straße (Anschluss an den Main-Radweg) über die Gabelsbergerstraße, auf dem Weg unter dem Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring hindurch zur Signalanlage mit dem Bürgerweg und über die Mauergasse und die Laurenzistraße beziehungsweise die Kirchgasse und die Hirtenstraße ins Stadtzentrum (Anschluss an den Main-Radweg);
- vom Unterwallenstadter Weg (Anschluss an die Hauptroute 2) durch die Bahnunterführung und über die Bäcker-gasse, und den Schneidmühlweg unter dem Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring hindurch und über die Mainauen zum Wiesenweg (Anschluss an die Hauptroute 1) mit Abzweigungen zur Mainau (Anschluss an die Hauptroute 1) und zum Flussbad.

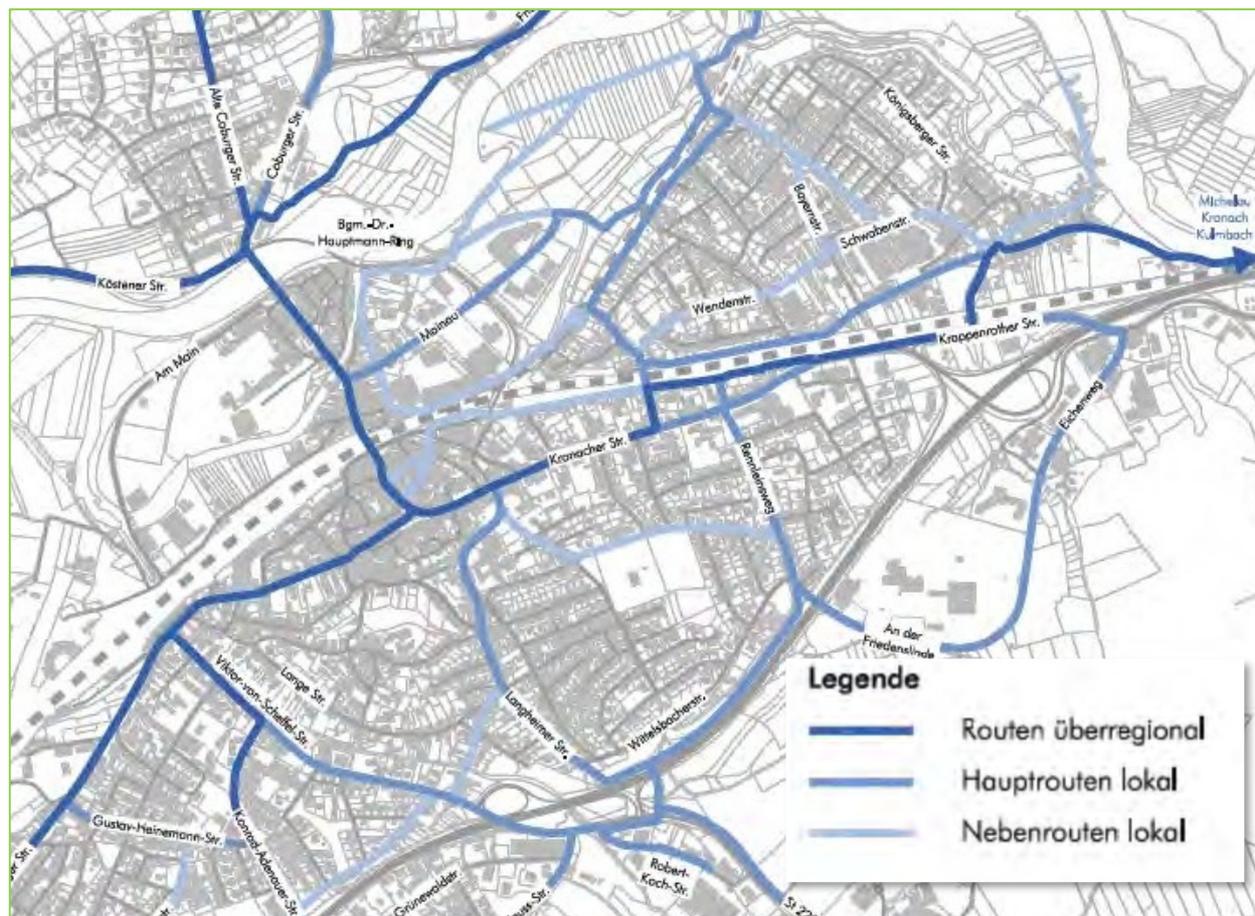


Abb. 36: Haupt- und Nebenrouten des Radverkehrs (Quelle: Verkehrsentwicklungsplan Stadt Lichtenfels, 2019)

## **ÖPNV**

Der Bahnhof Lichtenfels, der am nördlichen Rand des VU-Gebietes liegt, befindet sich am Rande der Altstadt. Lichtenfels ist im 2-Stunden-Takt durch die IC-Strecke Hamburg–Berlin–München an das Bahnnetz angebunden. Im Regionalverkehr bestehen Verbindungen nach Coburg, Bamberg, Saalfeld und Hof/Bayreuth.

Lichtenfels ist Mitglied des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg. Sechs Stadtbuslinien bedienen den gesamten Kernbereich – und damit weitgehend das VU-Gebiet – von Lichtenfels und die umliegenden Ortschaften Schney, Reundorf, Grundfeld und Vierzehnheiligen sowie das Stiftsland mit Kösten, Weingarten, Schönsreuth, Stetten, Gnellenroth und Tiefenroth. Das Stadtbusangebot wird noch durch einige Regionalbuslinien im VU-Gebiet ergänzt.

Noch besteht ein Defizit in der nicht barrierefreien Bushaltstelle am Markplatz, die zudem keinen Unterstand zum Schutz gegen Sonne, Regen und Schnee besitzt. Beides soll zeitnah abgestellt werden.

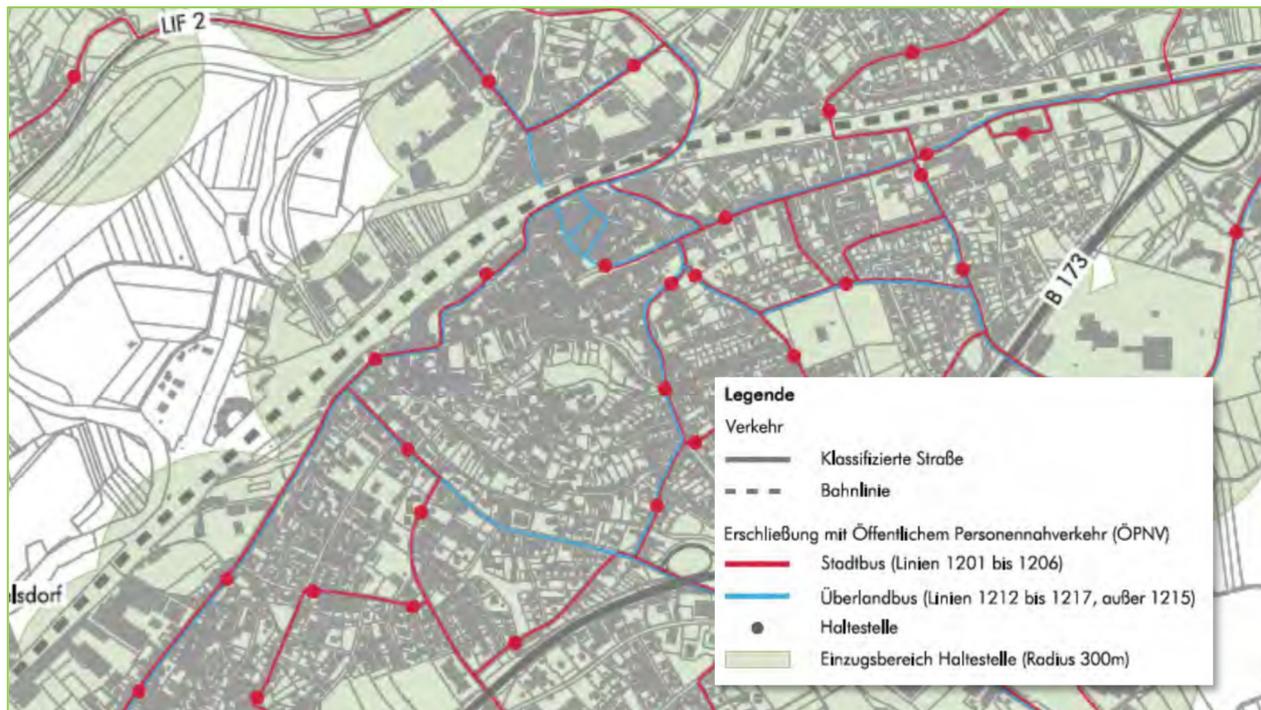


Abb. 37: ÖPNV-Bus-Angebot im VU-Gebiet und dessen näherem Umfeld (Quelle: Verkehrsentwicklungsplan Stadt Lichtenfels, 2019)

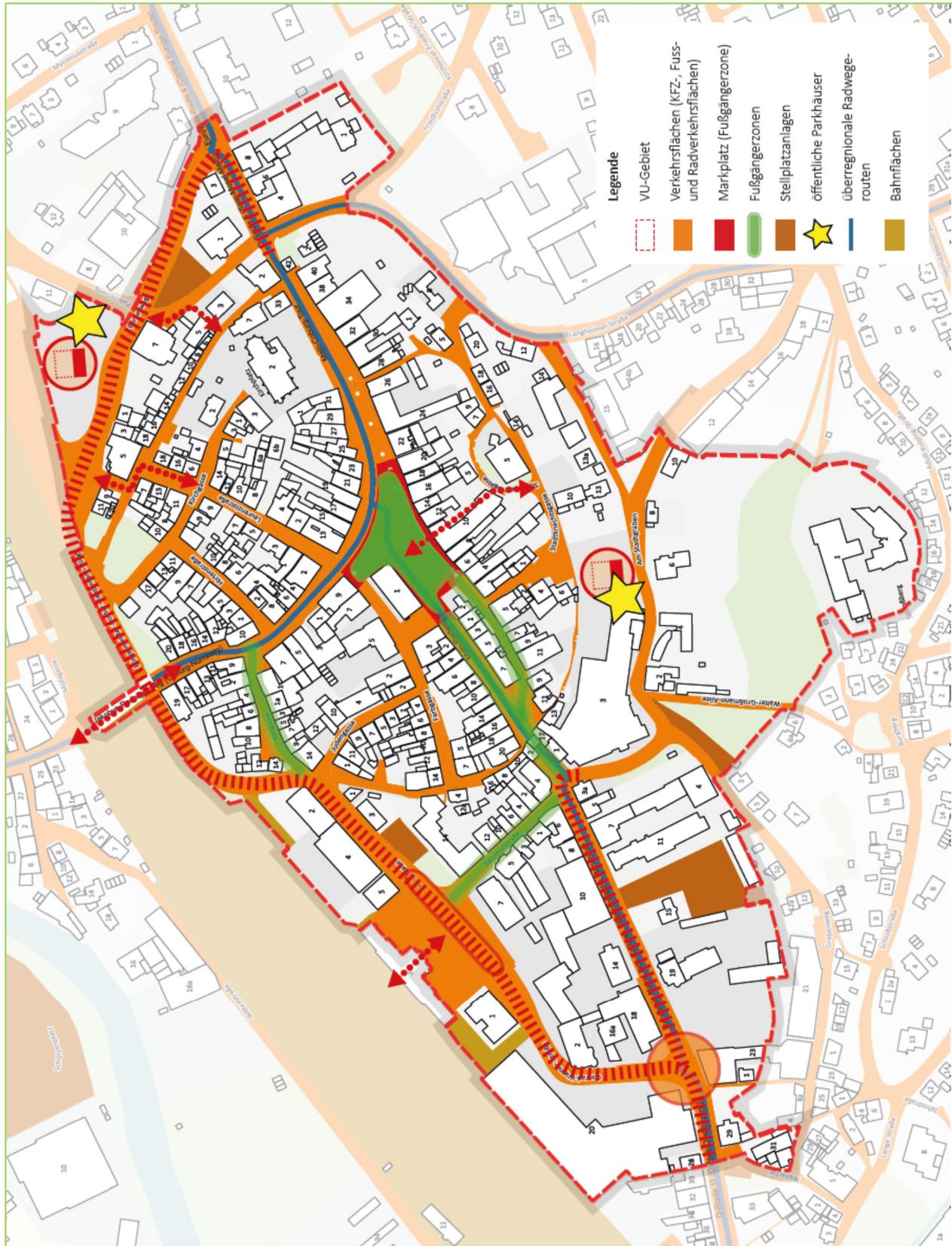


Abb. 38 : Kartografische Analyse Verkehr und Straßenraum, M: 1:3.000 | Diese Darstellung überschreibt nicht den gültigen Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Lichtenfels, welche die fachliche Bezugsquelle zu diesem Thema ist und bleibt (Quelle: ALK-GIS u. Baumkataster Stadt Lichtenfels, Begehung |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

### 3.2 Fazit zu bestehenden städtebaulichen Missständen

Im Verlauf der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie der Analyse- und Beteiligungsprozesse ließen sich wesentliche städtebauliche Missstände identifizieren. Diese liegen nach § 136 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen nicht entspricht oder in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Insbesondere zu berücksichtigen sind nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB hierbei zumeist substanzbezogen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sowie die Funktionsfähigkeit des Gebietes.

#### 3.2.1 Substanzschwächen gem. § 136 BauGB, Abs. 3, Satz 1

- a. Bezüglich der **Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten** liegen im Untersuchungsgebiet Missstände vor. Die Innenhöfe der Gebäude innerhalb der ehemaligen mittelalterlichen Stadtbefestigung sind zumeist mit Nebengebäuden verdichtet, welche den Rückseiten der Vorderhäuser wichtige Belichtungsflächen nehmen. Damit einher gehen auch fehlende private Gärten in den Innenhöfen.
- b. Die im Rahmen der Befragung der Eigentümer und Mieter sowie die bei der Inaugenscheinnahme erfassten Missstände und Bedarfe zur Sanierung von Fassaden, Fenstern und Dächern lassen auf die Notwendigkeit schließen, in Teilen die **bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten** an die aktuellen Anforderungen anzupassen. Die bauliche Beschaffenheit weist zudem erhebliche Defizite bei der Frage der Barrierefreiheit und Seniorengerechtigkeit auf. Aufzüge lassen sich nur in Ausnahmen in mehrgeschossigen Wohngebäuden antreffen. Viele der Bestände weisen erhöhte Erdgeschosszonen auf, die nur über Treppen zu erreichen sind.
- c. Die **Zugänglichkeit der Grundstücke** ist gegeben. Dementsprechend liegt diesbezüglich kein städtebaulicher Missstand vor.
- d. Im Untersuchungsgebiet sind keine **Auswirkungen zwischen den vorhandenen Wohn- und Arbeitsstätten** (Nutzungskonflikte) festzustellen. Aufgrund der überwiegenden Prägung als Wohnstandort liegt in diesem Punkt kein städtebaulicher Missstand vor.
- e. Hinsichtlich der **Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand** wurde zum einen der zu hohe Versiegelungsgrad im historischen Bestand herausgearbeitet sowie dessen Vielzahl an Nebengebäuden und versiegelten Flächen, die in vielen Fällen als nicht mehr erforderlich erachtet werden können. Hier überschreitet das Maß der baulichen Nutzung bzw. die bauliche Dichte erheblich das u. a. für die Wohnfunktion erträgliche Maß. Zudem wurde eine Leerstandssituation im Bereich der Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen aufgezeigt, die ein proaktives Handeln zum „Einfangen“ dieser Situation erforderlich macht. Hier liegt demnach der Fall der Kümmernutzung von bebauten Flächen vor. Zusammenfassend liegen unter dem Aspekt der Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand noch erhebliche städtebauliche Missstände vor.
- f. Die **Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen**, stellen einen weiteren Bewertungsfaktor bei der Beurteilung von städtebaulichen Missständen dar. Stärkere Einwirkungen dieser Art sind hinsichtlich des Durchgangsverkehrs auf den Haupterschließungsstraßen Coburger Straße, Kronacher Str., Bürgerweg, Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring, Zweigstr. sowie Bamberger Str. erkennbar. In diesem Punkt liegt Handlungsbedarf in der Verkehrsleitung vor. Im Zusammenhang mit der Gastronomie, welche sommerlich-saisonal z. T. Außenbestuhlung anbietet, treten sporadisch Nutzungskonflikte durch abendliche Lärmemissionen, welche die Gäste verursachen, mit den Wohnnutzungen in den Obergeschossen auf. Die

beiden genannten Lärmemissionen geben Anlass, diesem Prüfpunkt einen städtebaulichen Missstand zu attestieren.

- g. Die **vorhandenen Erschließungsflächen im Untersuchungsgebiet** sind überwiegend in hinreichendem Zustand, weshalb in diesem Punkt kein wesentlicher städtebaulicher Missstand vorliegt.
- h. In Bezug auf die **energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung** besteht im privaten Gebäudebereich erhöhter Handlungsbedarf. Die Möglichkeiten einer energetischen Ertüchtigung des Bestandes wurden bis dato zu wenig genutzt. Zudem dominiert eine Wärmeversorgung mit fossiler Energie. Missstände bestehen zumeist durch eine fehlende oder zu gering ausgebildete Begrünung der Erschließungsflächen, welcher in Zeiten vermehrter Hitzeereignisse eine erhöhte Bedeutung zukommt.

### 3.2.2 Funktionsschwächen

Als Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Gebietes hinsichtlich infrastruktureller und wirtschaftlicher Aufgaben sind zu berücksichtigen:

- a. Hinsichtlich der **infrastrukturellen Situation** des VU-Gebietes sind für das **Erschließungssystem** klare Defizite festzustellen. Dies betrifft maßgeblich den sehr unsicheren Radverkehr mit den Hotspots Zweigstr., Bamberger Str. und Coburger Str., welche stark befahren sind, notwendigerweise von Radfahrern benutzt werden müssen, aber keine sichere Radwegesituation aufweisen. Von der Nutzung dieser Straßen bspw. durch radfahrende Schüler muss abgeraten werden, was eine Ungleichbehandlung dieser Verkehrsteilnehmenden darstellt. Hier liegt somit ein erheblicher städtebaulicher Missstand vor.
- b. Die **wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit** des Gebietes als Einzelhandelsstandort bzw. Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) ist durch die nur 400 m Luftlinie vom Rathaus entfernte Nahversorgungslage an der Mainau (maßgeblich das LIF.E-Center) stärker gefährdet. Umverlagerungseffekte und Geschäftsschließung, wie der Drogeriemarkt MÜLLER im ehemaligen Kaufhaus an der Inneren Bamberger Str., waren und sind die Folge. Die Verkümmern der Altstadt **als Einkaufszone** droht, wenn weitere Ladenschließungen folgen, weshalb hier ein erheblicher, städtebaulicher Missstand vorliegt.
- c. Als Resultat der Analyse **der infrastrukturellen Erschließung des Gebietes**, seiner Ausstattung mit Grün-, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebietes im Verflechtungsbereich, wurden zahlreiche städtebauliche Missstände in dem Bereich identifiziert. Betroffen sind die vorhandenen öffentlichen Plätze und Freiflächen (u. a. Marktplatz und Stadt- bzw. Bergschlosspark) mit ihrer zu geringen Aufenthaltsqualität, mit einem Minderangebot an Spielflächen sowie der zu geringen Verschattung als Gefahrenabwehr bei Hitzeereignissen.

### 3.2.3 Übersichtsplan verortbare, städtebauliche Misstände

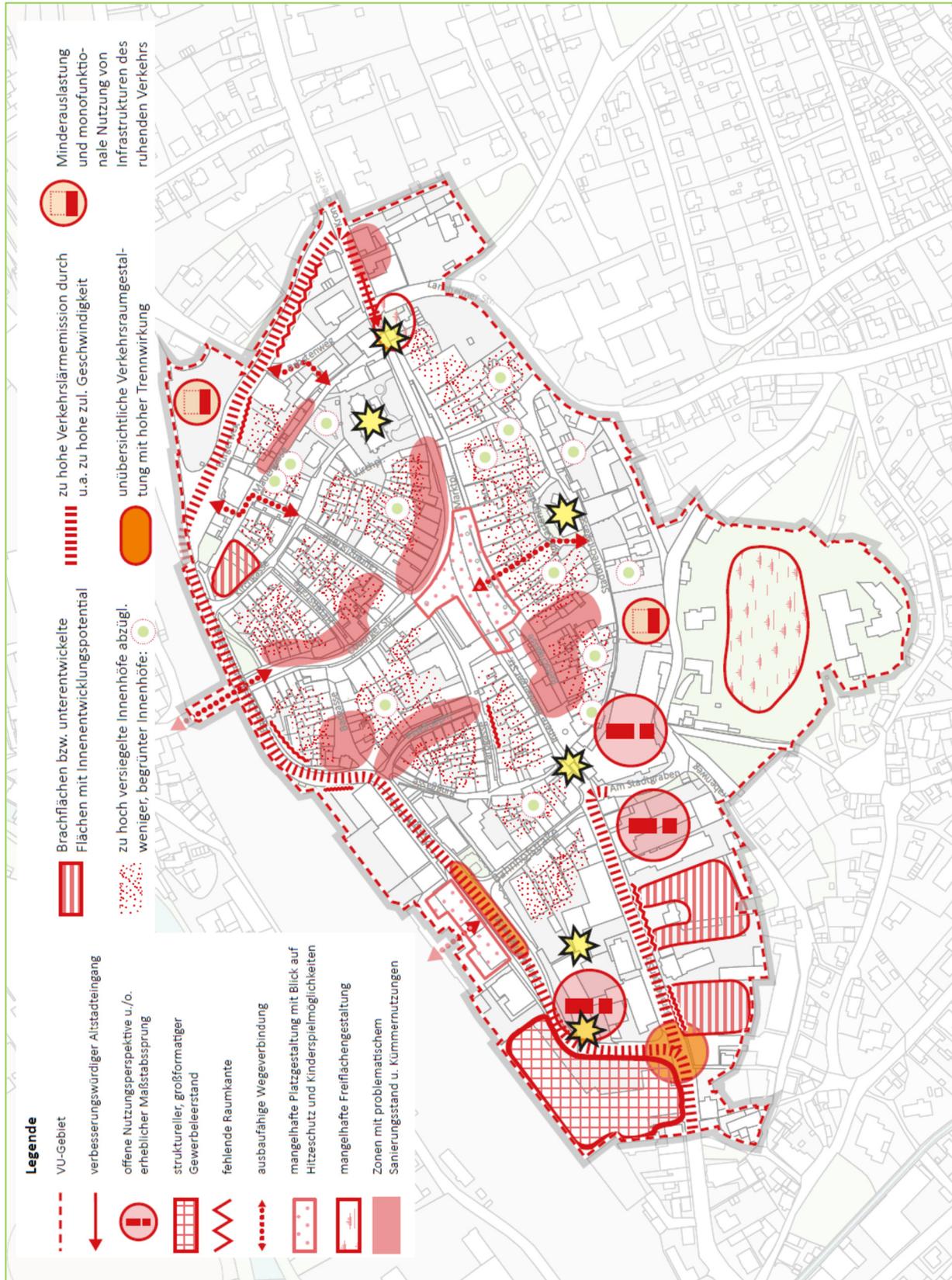


Abb. 39 Übersichtsplan verortbare, städtebauliche Misstände, M: 1:3.000 (Kartengrundlage ALK-GIS der Stadt Lichtenfels, Darstellung |u|m|s| STADTSTRATEGIEN

## 4 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

### 4.1 Erfordernis einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die in Kapitel 3.2 dargestellten städtebaulichen Missstände (Substanz- und Funktionsschwächen) erfordern zu ihrer Beseitigung die Fortführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (gemäß § 136 ff. BauGB, besonderes Städtebaurecht), die sowohl einheitlich als auch zeitlich zügig durchzuführen ist.

Auf Basis der Ergebnisse der städtebaulichen Voruntersuchungen wird als Umgriff eines gemeinsamen Sanierungsgebietes das Untersuchungsgebiet der Voruntersuchung (vgl. Kap. 1.3) vorgeschlagen. Die im aus SAN I und SAN II verschmolzenen Sanierungsgebiet „Innenstadt Lichtenfels“ vollständig oder anteilig liegenden Flurstücke sind der Anlage 2 zu entnehmen.

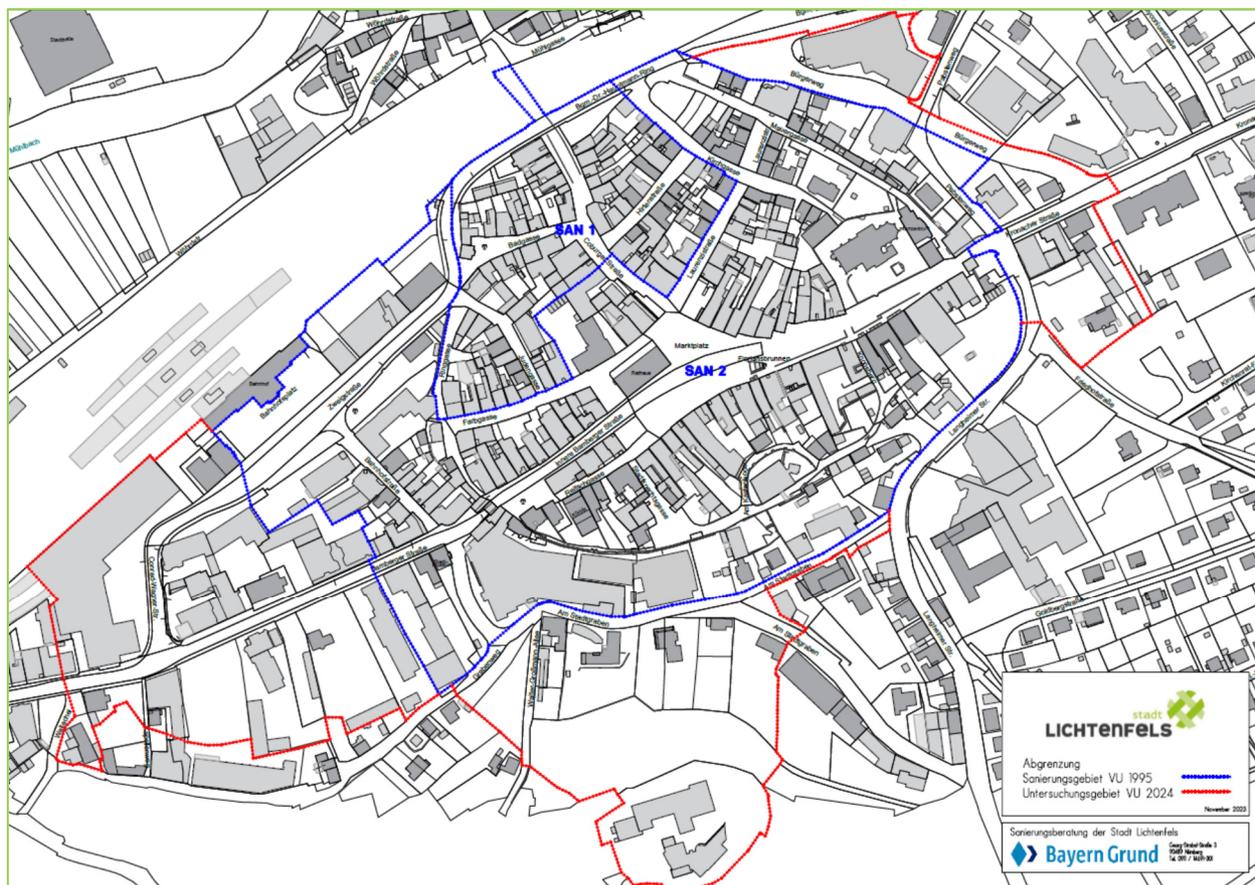


Abb. 40: Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebietes (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Im Abgleich mit dem bestehenden Sanierungsgebiet II wird demnach eine Vergrößerung des Gebietes empfohlen, was die nachfolgenden Erweiterungsbereiche umfasst, welche ausnahmslos im Rahmen der vorliegenden, vorbereitenden Untersuchung betrachtet wurden und für welche die geforderten, städtebaulichen Missstände identifiziert werden konnten. **Es gilt daher die zurückliegende Analyse, aus der nachfolgen die wesentlichsten Ansätze für die Erweiterungsgebiete zusammengefasst werden:**

#### — Städtebauliche Missstände der Erweiterung West:

- Gebäudezustand: keine weitreichenden Missstände, Hinzunahme des Baudenkmals: Kath.

Spitalkirche zur Schmerzhafte Muttergottes, ehem. Chorturmkirche, heute flachgedeckter Saal zu drei Achsen, Sandsteinquaderbau, teilweise Brockenmauerwerk, Turm mit verschiefertem Oberbau, 14./18. Jh.; mit Ausstattung.

- Verkehr und Straßenraum: Unsichere Verhältnisse für den Radverkehr, Lärmbelästigung durch zu hohe Geschwindigkeiten auf der Conrad-Wagner-Straße und Bamberger Straße
- Freiraum/Landschaft/Umwelt: Hitzeinseln durch nahezu Vollversiegelung des Bereichs und einen zu geringen Baumbesatz, keine Plätze / Situationen im öffentlichen Raum, die zum Aufenthalt einladen
- Nutzungsstrukturen: strukturell gravierender Leerstand im ehemaligen Postareal, Leerstandstatbestand in der Villa, Bamberger Str. 15
- Stadtbildanalyse: erhebliche Maßstabsprünge durch das mehrkettige STRIWA-Gebäude, welches als negative Höhendominante in Konkurrenz mit den Türmen der Altstadt tritt und z.T. den Blick auf das Kloster Banz verstellt; das Postareal; die langgestreckten Anwesen Bamberger Str. 7 und z.T. Bamberger Str. 7



Abb. 41: Erweiterung West mit roter Linie

#### — Städtebauliche Missstände Erweiterung Süd:

- Gebäudezustand: keine weitreichenden Missstände, Hinzunahme des Baudenkmals: Stadtpark, englische Anlage, 2. Hälfte 19. Jh.
- Verkehr und Straßenraum: schwere Erreichbarkeit auf Grund des Gefälles insbesondere im Winter für gehingeschränkt Menschen
- Freiraum/Landschaft/Umwelt: kaum vorhandene Aufenthaltsqualität, obwohl dies die einzige, größere, zusammenhängende Grünfläche der Altstadt ist und daher eine herausgehobene, funktionale Bedeutung für das SG I und SG II – Gebiet besitzt
- Nutzungsstrukturen: keine weitreichenden Missstände
- Stadtbildanalyse: mehrheitlich zugewachsene Sichtachsen zur Altstadt, welche Sichtbezüge erlauben



Abb. 42: Erweiterung Süd mit roter Linie

### — Städtebauliche Missstände Erweiterung Ost:

- **Gebäudezustand:** starke Sanierungsbedürftigkeit der Anwesen Kronacher Str. 8 und 6, welche zudem beide unter Denkmalschutz stehen, Hinzunahme in der Gesamtschau dieser Baudenkmäler
  - **Kronacher Straße 3:** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, Ziegel mit Sandsteingliederung, historistisch, Freitreppe, um 1900, Aktennummer D-4-78-139-319
  - **Kronacher Straße 4:** Handelshaus, Korbwarenhandelshaus Heinrich Krauss, zweigeschossiges Walmdachgebäude, 1853, rückwärtiger Teil spätes 19. Jh., Aktennummer D-4-78-139-53
  - **Kronacher Straße 6:** Wohnhaus, syn. Wohngebäude, Zweigeschossiges Mansarddachhaus, neubarock, um 1900, im Erdgeschoss moderner Ladeneinbau., Aktennummer D-4-78-139-54
  - **Kronacher Straße 8:** Wicklespeter, Gasthaus Wicklespeter, zweigeschossiges Walmdachgebäude, verputztes Fachwerkobergeschoss, 1811, Aktennummer D-4-78-139-55
- **Verkehr und Straßenraum:** Unsichere Verhältnisse für den Radverkehr, Lärmbelästigung durch zu hohe Geschwindigkeiten auf Kronacher Straße, unterausgelastetes und monofunktionales Parkhaus, dem an sich eine hohe Entlastungsfunktion für den ruhenden Verkehr in der Altstadt zukommt
- **Freiraum/Landschaft/Umwelt:** geringe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Freifläche vor dem Oberen Turm
- **Nutzungsstrukturen:** Leerstandskonzentration (Kronacher Str. 3,6 und 8, wobei die 8 zudem einen Ladenleerstand aufweist)
- **Stadtbildanalyse:** gestalterisch unzureichender Altstadteingang insbesondere durch das jüngere Objekt Kronacher Straße 2



Abb. 43: Erweiterung Ost mit roter Linie

## 4.2 Sanierungsziele

Die Basis der Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Lichtenfels“ sind die Sanierungsziele, welche die VU aus dem Jahr 2010 festgesetzt hat. Diese werden zunächst überprüft. Gültige Ziele werden für die Übernahme in die neue Sanierungssatzung empfohlen. Neue Sanierungsziele sollten in dieser Satzung zudem ergänzt werden.

### 4.2.1 Überprüfung der Sanierungsziele der VU 2010 auf Gültigkeit

Die VU 2010 für die Sanierungsgebiete I und II spricht sog. Handlungsempfehlungen aus, welche an dieser Stelle als Sanierungsziele, aber auch konkrete Maßnahmenvorschläge verstanden werden. Die Abwägung über die Gültigkeit der Ziele und Maßnahmen findet nachfolgend tabellarisch statt.

Handlungsempfehlungen der VU 2010 zur Entwicklung der Sanierungsgebiete I und II	Evaluationskommentar
<b>Standortübergreifende Empfehlungen</b>	
<b>Bausubstanz</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- flächendeckende Sanierung der Bausubstanz und Reaktivierung der Anwesen für Wohnen, Handel, Gastronomie und innenstadtnahe Dienstleistungen</li> </ul>	<p>partiell weiterhin relevant mit Verweis auf die Erfolge der Objektsanierungen (vgl. Pkt. 3.1.5 und Leerstandsaktivierung (vgl. Pkt. 2.3.3)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartiersneuordnung in der nordöstlichen Altstadt zur Attraktivitätssteigerung besonders für Wohnen und Gastronomie durch Entkernung, Sanierung, Hinterhofgestaltung und verbesserte Durchgängigkeit</li> </ul>	<p>partiell weiterhin relevant, da u. a. das nördliche Ende des Blockes Kirchgasse – Mauergasse bereits beräumt und für eine Nachinvestition vorbereitet worden ist</p>
<b>Fassadengestaltung zur Aufwertung des Stadtbildes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch Begrünung, Beleuchtung, Schaufenstergestaltung, Werbeanlagen, Vordächer und Markisen etc.</li> </ul>	<p>trotz bereits erfolgter Aufwertungen weiterhin relevant</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attraktivierung der Gebäude für gewerbliche und touristische Nutzungen</li> </ul>	<p>trotz bereits erfolgter Aufwertungen weiterhin relevant</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- besondere Berücksichtigung historischer Gebäude durch Hinweise zur Stadtgeschichte und Gewerbe/Industriekultur</li> </ul>	<p>umgesetzt</p>
<b>Gebäudeabbruch</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch mögliche Gebäudeabbrüche Verbesserung der Wegebeziehungen und des Straßenraumes, der Wohn- und Aufenthaltsqualität und als Standortverbesserung für Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Gewerbe</li> </ul>	<p>partiell mit Augenmaß weiterhin relevant, wobei Vorrang der Ensemble- und Denkmalschutz haben</p>
<b>Umnutzungen und Geschäftsaktivitäten</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung des Marktplatzes und der angrenzenden Geschäftsachsen als hochwertigen Geschäftsstandort durch die Stärkung der bestehenden Geschäfte und gastronomischen Betriebe sowie durch die Reaktivierung leerstehender bzw. untergenutzter Gebäudesubstanz durch Gebäudesanierung, Umnutzungsmaßnahmen und Fassadengestaltung</li> </ul>	<p>weiterhin relevant</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reaktivierung erhaltenswerter Bausubstanz durch Vermarktungskonzepte für Wohnen, Dienstleistung, nichtstörendes Gewerbe, Gastronomie und Beherbergung</li> </ul>	weiterhin relevant
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschöpfung von Potenzialen in der Altstadt/Innenstadt größtenteils durch Umnutzung und Nutzungsintensivierung im Bestand</li> </ul>	weiterhin relevant
<b>Neubebauung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- mögliche Baulückenschließungen bzw. Bebauung nach Abriss bzw. von Innenbereichen nach Entkernungsmaßnahmen</li> </ul>	weiterhin relevant
<b>Stadträume und -zugänge</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltung von Straßenräumen, Stadtplätzen, Hinterhöfen und Altstadteingängen unter dem Aspekt der Barrierefreiheit, Stadtökologie, Aufenthalts- und Wohnqualität durch Grün, Mobiliar, Beleuchtung und Beschilderung</li> </ul>	weiterhin relevant
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neugestaltung in Teilen des Straßenraumes, der öffentlichen Freiflächen und der Fußwegeverbindungen in der Altstadt/Innenstadt zur Aktivierung der angrenzenden Geschäfts- und/oder Wohnstrukturen auch unter dem Aspekt Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit</li> </ul>	partiell relevant für die Erweiterungen des Sanierungsgebietes
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neugestaltung aller Eingangsbereiche in die Altstadt durch verbesserte Zugangssituationen und gestalterische Maßnahmen</li> </ul>	ggf. noch relevant für den Eingang am Oberen Stadtturm

### Standortkonkrete Empfehlungen

<b>Schwerpunktgebiet „Nördlicher Altstadttrand“</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Eingangssituation in die Altstadt, Verbesserung der Fußwegesituation, Verzahnung der Altstadt mit den nördlich der Bahn liegenden Siedlungsbereichen</li> </ul>	relevant für den Verkehrsknoten Bamberger Str. – Zweigstr.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Fußwegesituation durch geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen</li> </ul>	relevant für die Abschnitte Bamberger Str., Zweigstr., Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring, Bürgerweg im Sanierungsgebiet
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reaktivierung der leerstehenden oder untergenutzten Bausubstanz beidseits des Tunnels auch als Standort für innenstadtnahe Dienstleistungen</li> </ul>	weiterhin relevant
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gestalterische Aufwertung der Seitenbereiche und der Grünfläche</li> </ul>	erfolgt
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Förderung der ansässigen Ladengeschäfte (beidseits des Tunnels) durch Angebote zur Warenpräsentation und</li> </ul>	weiterhin relevant

Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger bzw. Aufwertung als Standort für innenstadtnahe Dienstleistungen	
- Aufwertung Straßenrand Bgm.-Dr. Hauptmann-Ring zur Bahn hin	noch partiell relevant
<b>Schwerpunktgebiet „Farbgasse/Judengasse“</b>	
- Reaktivierung leerstehender bzw. untergenutzter Gebäude, besonders in den Erdgeschosszonen zur Sicherung des Geschäftsbereiches	noch partiell relevant
- Gebäudesanierung insbes. in der westlichen Judengasse	noch partiell relevant
- Gestaltung der rückwärtigen Bereiche der Anwesen Innere Bamberger Straße 6–14 zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Farbgasse durch größtmögliche Schließung der Raumkanten	noch partiell relevant
- Aufwertung der Judengasse als direkte Verbindung zwischen Marktplatz und Bahnhof	partiell erfolgt, Überprüfung der durchgängigen Pflasterung des Fahrbahnbelages
- Gestaltung des Vorplatzes und Wiederherstellung einer hochwertigen Raumkante vor Gebäude Judengasse 12. Aufgrund der geplanten Sanierung und Erweiterung der ehemaligen Synagoge zu einer „Begegnungsstätte“ kommt der Gestaltung des Vorplatzes und der Wiederherstellung der Raumkante eine besondere Bedeutung bei. Vor dem Hintergrund der bestehenden Planung ist auch eine städtebauliche Neuordnung des rückwärtigen Innenhofs erforderlich (Hof der Gebäude Badgasse / Judengasse / Ämtergebäude)	erfolgt
<b>Schwerpunktgebiet Altstadtteingang Badgasse, Ringgasse, Judengasse</b>	
- gestalterische Aufwertung des Stadteinganges	Relevanz ist zu hinterfragen
- Verbesserung des Übergangs über die Zweigstraße	Relevanz ist zu hinterfragen
- Sanierung und Erweiterung der ehemaligen Synagoge (Judengasse 12) zu einer Begegnungsstätte (bereits in Planung)	erfolgt
- Gestaltung des Vorplatzes und Wiederherstellung der Raumkante Judengasse 12 (ehem. Synagoge, zukünftige Begegnungsstätte)	erfolgt
- Neuordnung Innenhof Badgasse, Judengasse, Ämtergebäude	weiterhin relevant
<b>Schwerpunktgebiet „Bahnhof“</b>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltung des Bahnhofplatzes als Eingangsbereich in die Altstadt und als „Visitenkarte“ von Lichtenfels auch unter den Aspekten Aufenthalt und Kommunikation</li> </ul>	weiterhin relevant
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung klarer Fußgängerführung in die Innenstadt/ Altstadt über Bahnhofstraße, Judengasse und Badgasse sowie Richtung Bamberger Straße (inkl. Gebäudedurchgang Anwesen Nr. 10)</li> </ul>	weiterhin relevant
<ul style="list-style-type: none"> <li>- größtmögliche Aufhebung der Trennwirkung der Zweigstraße durch die Gestaltung des Straßenraumes bzw. der Seitenbereiche und verkehrslenkenden/verkehrsberuhigenden Maßnahmen</li> </ul>	weiterhin relevant
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gestalterische Aufwertung der Seitenbereiche durch die Neugestaltung der öffentlichen Grünflächen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität</li> </ul>	weiterhin relevant
<p><b>Schwerpunktgebiet „Reitschgasse“</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reaktivierung leerstehender bzw. untergenutzter Gebäude, besonders in den Erdgeschosszonen zur Sicherung des Geschäftsbereiches</li> </ul>	weiterhin relevant bei bereits umgesetzter Markplatzgestaltung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudesanierung sowie Gestaltung der rückwärtigen Fassaden der Anwesen Innere Bamberger Straße 1-3 und Marktplatz 2</li> </ul>	erfolgt mit Rückbau und Neubau vom Archiv der Zukunft
<p><b>Schwerpunktgebiet Marktplatz / Coburger Straße</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung des Marktplatzes und der Coburger Straße als hochwertiger Geschäftsstandort durch die Stärkung der bestehenden Geschäfte und gastronomischen Betriebe</li> </ul>	weiterhin relevant
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reaktivierung der leerstehenden bzw. untergenutzten Gebäudesubstanz durch Gebäudesanierung, Umnutzungsmaßnahmen und Fassadengestaltung</li> </ul>	weiterhin relevant
<ul style="list-style-type: none"> <li>- klare Kennzeichnung der zentralen Lage durch die Verbesserung/Attraktivitätssteigerung der Wegeverbindungen zum Großparkplatz „Stadthalle“ im Norden, Parkhaus „Bürgerweg“ im Westen und Parkhaus/Parkdeck „Am Stadtgraben“ im Süden</li> </ul>	weiterhin relevant
<p><b>Schwerpunktgebiet „Nordöstliche Altstadt“</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung der Bausubstanz und Reaktivierung der Anwesen</li> </ul>	weiterhin relevant
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Wohnqualität durch Entkernung der Innenbereiche</li> </ul>	weiterhin relevant

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neugestaltung des Straßenraumes hier: Mauergasse zur Verbesserung des Standortes für Wohnen und Gastronomie</li> </ul>	<p>erfolgt</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baulückenschließung und Wiederherstellung Raumkante</li> </ul>	<p>erfolgt bzw. in Planung mit der Baufeldfreimachung am nördlichen Ende des Blockes Mauergasse–Kirchgasse</p>
<p><b>Altstadteingang Bamberger Straße</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gestalterische Aufwertung des Stadteinganges und Angleichung an die Gestaltungsgrundsätze der Altstadt</li> </ul>	<p>weiterhin relevant</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklung eines Vorbereiches für das Kaufhaus</li> </ul>	<p>partiell relevant für die Gestaltung der Vorfläche an der Längsseite an der Straße Am Stadtgraben</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gestalterische Aufwertung der Platzraumes am Stadttor durch die Neugestaltung der öffentlichen Freifläche zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Außenbestuhlung) und Warenpräsentation</li> </ul>	<p>erfolgt</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ggf. sollte das gesamte Quartier Bamberger Straße (Areal nördlich und westlich der Straße) in ein weiteres Schwerpunktgebiet bzw. Stadterneuerungsgebiet überführt werden, da gerade dieser Bereich interessante Ansatzpunkte für eine langfristige städtebauliche Entwicklung bietet. Es stellt ein Quartier mit hohem Potenzial dar, das weiterentwickelt werden sollte, aber dennoch dem wichtigen Aspekt des Stadteingangs zur historischen Altstadt gerecht werden muss.</li> </ul>	<p>erfolgt mit der vorliegenden VU</p>
<p><b>Stadtknechtgasse</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- verbesserte Kennzeichnung der Wegeverbindung Marktplatz–Parkplatz</li> </ul>	<p>erfolgt mit der Fertigstellung des Umbaus Markplatz 10 zur Stadtbibliothek (Maßnahme kurz vor Fertigstellung)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- langfristig Fortführung des Fußweges entlang Stadtmauer Richtung Säumarkt</li> </ul>	<p>erfolgt mit der Fertigstellung des Umbaus Markplatz 10 zur Stadtbibliothek (Maßnahme kurz vor Fertigstellung)</p>
<p><b>Altstadteingang Kronacher Straße / Marktplatz</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gestalterische Aufwertung der Vorflächen und Seitenbereiche am Stadttor zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Betonung des Stadteinganges</li> </ul>	<p>weiterhin relevant</p>
<p><b>Pabstenweg</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Querungsmöglichkeit Bürgerweg</li> </ul>	<p>weiterhin relevant</p>

- Neugestaltung des Straßenraumes, besonders der Fußwegeverbindungen zur Aktivierung des Parkhauses und damit zur Aktivierung der Geschäftsstrukturen in der Innenstadt	ggf. Aufwertung des Straßenbelages
- verbesserte Kennzeichnung der Wegeverbindung Marktplatz-Parkhaus	weiterhin relevant
- Aufwertung der Wegeverbindung Pabstenweg-Mauergasse	ggf. weiterhin relevant

**Der überwiegende Teil der gesetzten Ziele und Maßnahmen besitzt entsprechend der Auswertung heute immer noch vollumfänglich und/oder partiell Gültigkeit.** Dabei haben die durchgeführten ...

- Ordnungsmaßnahmen und Objektsanierungen,
- Verkehrslenkungsmaßnahmen,
- Entkernungen,
- neuen Nutzungen in historischen Gebäuden (Schloss),
- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und die Neuordnung des ruhenden Verkehrs auch durch die Bereitstellung von Stellplatzkapazitäten am Ortsrand sowie den Bau der beiden Parkhäuser

die Altstadt und Innenstadt von Lichtenfels als Wohn- und Geschäftsstandort in den vergangenen Jahrzehnten erheblich aufgewertet. Die Fertigstellung des privaten Bauvorhabens Archiv der Zukunft am Marktplatz 2 im Frühjahr 2023, der geplante Bau des FADZ (Fachzentrum zur Anwendung Digitaler Zukunftstechnologien) in der Coburger Straße sowie die Erweiterung des Hochschulstandorts Coburg zum Thema additive Fertigung und Leichtbau im Gebäude Laurenzistraße 2 und der Bibliotheksneubau am Marktplatz stellen die wichtigsten Impulsprojekte der kommenden Jahre dar und lassen einen Aufwärtstrend für die Entwicklung der Innenstadt als auch der Gesamtstadt erwarten. Vor diesem Hintergrund bekommt die Weiterentwicklung der Innenstadt mit der richtigen Weichenstellung für die Zukunft eine besondere Bedeutung.

Dennoch machen die sich veränderten Anforderungen an Wohnen, Versorgen und Erholen weitere strukturelle Überlegungen notwendig. Das Leerstandspotenzial – trotz deutlicher Leerstandsreduzierung in der Vergangenheit – in der Altstadt ist Ausdruck dieser Entwicklung. Die bestehenden Mängel, aber auch die Potenziale müssen weiterhin durch geeignete Sanierungsmaßnahmen beseitigt bzw. herausgearbeitet werden.

Dabei stellen leicht sinkende Bevölkerungszahlen mit dadurch einhergehender sinkender Kaufkraft und ein immer noch bestehender Leerstand, auch in 1a Lagen, die Stadt Lichtenfels vor besondere Aufgaben. Eine Neuausrichtung der Sanierungsziele, wie nachfolgend empfohlen, ist auch aufgrund erfolgter Geschäftsaufgaben im Ortskern unumgänglich.

#### 4.2.2 Empfohlene Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Lichtenfels“

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet wurden Ziele zur Entwicklung festgelegt. Diese gliedern sich wie folgt in Handlungsfelder und Ziele:

- ➔ Bedarfsgerechte, nachhaltige, energieeffiziente Sanierung der Bausubstanz und Reaktivierung leerstehender Anwesen für Wohnen, Handel, Gastronomie und innenstadtnahe Dienstleistungen

- | seniorenrechtlicher Umbau des Bestandes
  - | Erneuerung/Umrüstung von Heizungsanlagen
  - | energetische Ertüchtigung der Gebäudehüllen unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Vorgaben (geht halt nicht immer!)
  - | Wiederbebauung von Brachen und Umstrukturierung leerstehender Gewerbeareale
  - | mögliche Baulückenschließungen bzw. Bebauung nach Abriss bzw. von Innenbereichen nach Entkernungsmaßnahmen
- ➔ Aufwertung und Ausbau der grünen Infrastruktur und des öffentlichen Raums im Kontext von Klimaadaptation und -schutz
- | Ensemble- und denkmalschutzkonforme Begrünung von Fassaden und Dächern
  - | Gestaltung von Straßenräumen, Stadtplätzen, Hinterhöfen und Altstadteingängen unter dem Aspekt der Barrierefreiheit, Stadtökologie, Aufenthalts- und Wohnqualität durch Grün, Mobiliar, Beleuchtung und Beschilderung
- ➔ Erhöhung der Chancengleichheit bei den Verkehrsteilnehmenden am Mobilitätsangebot für alle
- | Neugestaltung in Teilen des Straßenraumes und der Fußwegeverbindungen in der Altstadt/Innenstadt zur Aktivierung der angrenzenden Geschäfts- und/oder Wohnstrukturen auch unter dem Aspekt Verkehrssicherheit, der Förderung des Radverkehrs und Barrierefreiheit
  - | Neugestaltung ausgewählter Eingangsbereiche in die Altstadt durch verbesserte Zugangssituationen und gestalterische Maßnahmen
- ➔ Stabilisierung der Innenstadt als Versorgungs- und Gewerbestandort
- | Sicherung des Marktplatzes und der angrenzenden Geschäftsachsen als hochwertiger Geschäftsstandort durch die Stärkung der bestehenden Geschäfte und gastronomischen Betriebe sowie durch die Reaktivierung leerstehender bzw. untergenutzter Gebäudesubstanz durch Gebäudesanierung, Umnutzungsmaßnahmen und Fassadengestaltung
  - | Attraktivierung der Gebäude für gewerbliche und touristische Nutzungen
  - | Förderung von Einzelhandel, Gastronomie und des Dienstleistungssektors im Innenstadtbereich zur Bestandssicherung und zum Ausbau der damit verbundenen Angebote

### 4.3 Wahl des Sanierungsverfahrens

Für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Lichtenfels“ wird aus folgenden Gründen das vereinfachte Sanierungsverfahren vorgeschlagen:

- a) Das Sanierungsgebiet ist durch städtebauliche Missstände gekennzeichnet.
- b) Die Sanierungsmaßnahmen beziehen sich zum einen auf den öffentlichen Bereich (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, Aufwertung des öffentlichen Raums bzw. des Frei- und Naturraums, Baurechtschaffung).
- c) Die notwendigen Maßnahmen im privaten Bereich dienen vor allem der Anreizförderung für die energetische und bestandserhaltende Sanierung.
- d) Die vorgesehenen Erneuerungsmaßnahmen bewirken keine erheblichen Bodenwertsteigerungen; Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen, sind nur in geringem

Umfang vorgesehen. Soweit straßenbauliche Verbesserungsmaßnahmen geplant sind, wird geprüft, ob die Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz umgelegt werden können.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich, noch würde sie die Durchführung erleichtern. Sie sind deshalb auszuschließen. Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB nicht erforderlich ist.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre),
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (schriftliche Genehmigung durch die Gemeinde bei Grundstücksveräußerung, Aufhebung Baulast, Teilung Grundstück etc.) oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 insgesamt.

#### 4.4 Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

##### 4.4.1 Mitwirkungsbereitschaft und öffentliches Interesse

Die gemäß § 137 BauGB erforderliche Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen wurde durchgeführt (vgl. Kap. 1.2).

##### 4.4.2 Zeitliche Begrenzung und Finanzierbarkeit

Die hiermit vorgeschlagenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Innenstadt Lichtenfels“ sind zügig und in einem absehbaren Zeitraum von 15 Jahren durchzuführen. Die Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (gemäß § 149 BauGB, vgl. Kapitel 5) dargestellt.

Für die städtebauliche Gesamtmaßnahme ergeben sich Ausgaben als grobe Schätzung in Höhe von ca. 10 Mio. € in Abhängigkeit der Maßnahmendurchführung für öffentliche und private Maßnahmen.

Die Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen stellt eine Herausforderung für die Stadt Lichtenfels dar. Diese Investitionen sind aber für die Bereitstellung zukunftsfähiger Angebote des Gemeinbedarfs nur leistbar, wenn flankierend Fördermittel der Städtebauförderung zum Einsatz kommen.

## 5 Handlungsfelder, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie städtebaulicher Rahmen- und Maßnahmenplan

Die städtebauliche Rahmen- und Maßnahmenplanung als Teil der Vorbereitenden Untersuchungen ist einer der Bestandteile der in § 140 BauGB aufgeführten Vorbereitung der Sanierung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist. Im Kontext bereits aufgezeigter Sanierungsziele (vgl. Kapitel 4.2.2) stellt der städtebauliche Rahmen- und Maßnahmenplan eine Konkretisierung und Übersicht der damit verbundenen Handlungsfelder und Maßnahmen dar.

### 5.1 Maßnahmenkatalog mit Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Folgenden werden daher die jeweiligen Ziele, eine Kurzbeschreibung der Maßnahme sowie eine Grobkostenprognose und identifizierte Förderoptionen aufgeführt.

<b>HANDLUNGSFELD H1</b> <b>Bedarfsgerechte, nachhaltige, energieeffiziente Sanierung der Bausubstanz und Reaktivierung leerstehender Anwesen für Wohnen, Handel, Gastronomie und innenstadtnahe Dienstleistungen</b>				
Ziele	Nr.	Maßnahmen	Grobkostenschätzung	Fördermöglichkeiten
1 bedarfsgerechte, nachhaltige, energieeffiziente Sanierung der Bausubstanz und Reaktivierung leerstehender Anwesen für Wohnen, Handel, Gastronomie und innenstadtnahe Dienstleistungen	1	städtebauliche Beratung und Förderung privater Sanierungsmaßnahmen a) im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms und b) durch die gesetzlichen Abschreibungsmöglichkeiten von Investitionen lt. EStG	Ca. 30.000 Euro / Jahr	StbauFÖ Kommunales Förderprogramm u. a. § 7 u. 10 EStG
	2	<u>Fortführung</u> regelmäßiges Monitoring der Leerstandsentwicklung	Ca. 5.000 Euro / Jahr	Ggf. StbauFÖ
	3	<u>Fortführung</u> und Intensivierung der Vermarktungsunterstützung bei verkaufsbereiten Eigentümern	ca. 2.000 € pro Fall	
	4	Zum Tag der Städtebauförderung ergänzende Werbekampagne zu Förderangeboten der Stadt Lichtenfels <ul style="list-style-type: none"> <li>- u. a. Bewerben des Kommunalen Förderprogramms für Geschäftsflächen in Erdgeschosslagen</li> <li>- Angebot von Beratungsgesprächen zu Fördermöglichkeiten</li> </ul>	20.000 € für 1 Kampagne	
	5	Schüler-für-Schüler: kommunale Unterstützung von Eigeninitiativen zu Orten der Jugend: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prüfung der kommunalen Anmietung eines leerstehenden Ladenlokals zur Umnutzung als Schüler-Café</li> <li>- bestehende, spontane Treffpunkte der Jugend ausstatten, u. a. mit Überdachung i. V. m. Maßnahmen des Handlungsfeldes „Grüne Stadt“</li> </ul>		
2 seniorengerechter Umbau des Bestandes	1	<u>Fortführung</u> der Förderung von Machbarkeitsstudien u. a. zum seniorengerechten Umbau	ca. 20.000 € pro Objekt	ggf. StbauFÖ

**HANDLUNGSFELD H1**  
**Bedarfsgerechte, nachhaltige, energieeffiziente Sanierung der Bausubstanz und Reaktivierung leerstehender Anwesen für Wohnen, Handel, Gastronomie und innenstadtnahe Dienstleistungen**

Ziele	Nr.	Maßnahmen	Grobkostenschätzung	Fördermöglichkeiten
3 Erneuerung/Umrüstung von Heizungsanlagen	1	Kommunale Wärmeplanung	k. A.	Kommunalrichtlinie der Nationalen Klimaschutzinitiative (NKI)
4 energetische Ertüchtigung der Gebäudehüllen	1	Intensivierung der Anwendung des kommunalen Förderprogramms zur Hüllensanierung		StbauFÖ
5 Wiederbebauung von Brachen und Umstrukturierung leerstehender Gewerbeareale	1	Revitalisierung ehem. Postareal <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klärung Grundstücksverfügbarkeit und -ankaufoptionen</li> <li>- Klärung Entwicklungsprozess: Welche Rolle soll die Stadt bei der Entwicklung spielen</li> <li>- im Anschluss ggf. Auslobung eines kooperativen Wettbewerbsverfahrens mit Bürgerbeteiligung zu Entwicklung des Gebietes und Verabredung von Entwicklung und Vermarktung (z. B. im Konzeptvergabeverfahren)</li> </ul>	k. A.	StbauFÖ Bayerisches Wohnungsbauprogramm
	2	Striwa-Areal <ul style="list-style-type: none"> <li>- Machbarkeitsstudie zur gesamten Zukunft des Areals</li> </ul>	ca. 60.000 € einschließlich Bauzustandsbeschreibung	StbauFÖ Bayerisches Modernisierungsprogramm zur Förderung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern
	3	Quartier Kirchgasse <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überarbeitung der Entwicklungs- und Vermarktungsstrategie</li> <li>- Bezugnahme auf den hochbaulichen Realisierungswettbewerb „Quartier Kirchgasse“ in Lichtenfels im Jahr 2018 (Sieger: raum3 Massari + Partner Architekten und Stadtplaner mbB)</li> </ul>	k. A.	StbauFÖ Bayerisches Wohnungsbauprogramm

HANDLUNGSFELD H2 Aufwertung und Ausbau der grünen Infrastruktur und des öffentlichen Raums im Kontext von Klimaadaptation und -schutz					
Ziele	Nr.	Maßnahmen	Grobkostenschätzung	Fördermöglichkeiten	
1 Ensemble- und denkmalschutzkonforme Begrünung von Fassaden und Dächern	1	<p>Grün- und Solardachstrategie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umsetzung klimagerechtes Bauen auf kommunalen Dächern</li> <li>- Beratung und ggf. Förderprogramm zur Unterstützung von klimagerechten Grün- und Solardachprojekten auf privaten Gebäuden</li> </ul>	k. A.	Zuschüsse zu Solardächern nicht aus der Städtebauförderung/Beratung läuft über Sanierungsberatung	
	2 Gestaltung von Straßenräumen, Stadtplätzen, Hinterhöfen und Altstadteingängen unter dem Aspekt der Barrierefreiheit, Stadtökologie, Aufenthalts- und Wohnqualität durch Grün, Mobiliar, Beleuchtung und Beschilderung	1	<p>Stadtklimagutachten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstellung eines umfassenden Gutachtens zur Analyse der städtischen Klimaverhältnisse, um klimatische Risiken und Potenziale zu identifizieren-</li> <li>- kontinuierliche Umsetzung der Maßnahmen</li> </ul>	Ca. 50.000 €	StBauFÖ
		2	<p>Hochwertige Platzgestaltungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- einheitliche attraktive Gestaltung von öffentlichen Freiräumen durch Belagsflächen, Möblierung, Begrünung, Beschattung und Wasserelementen</li> <li>- Fokusorte: a) Marktplatz, b) Bahnhofsvorplatz, c) Spielpunkte (mobil) Altstadt, d) Vorbereich östliches Stadttor</li> </ul>	In Abhängigkeit des Umfangs der Investition	ggf. StBauFÖ
		3	<p>Attraktivitätssteigerung des Bergschlossparkes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstellung und Umsetzung Spielplatzkonzept</li> <li>- Beteiligung zur bestehenden Planung</li> </ul>	k. A.	ggf. StBauFÖ
2	4	<p>Städtisches Regenwassermanagement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schwammstadtprinzip bei Platzgestaltungen</li> <li>- Wiederherstellung durchlässiger versickerungsfähiger Böden und Beläge</li> <li>- Entsiegelung z. B. in Hinterhöfen</li> </ul>	in Abhängigkeit des Umfangs der Investition		

HANDLUNGSFELD H2				
Aufwertung und Ausbau der grünen Infrastruktur und des öffentlichen Raums im Kontext von Klimaadaption und -schutz				
Ziele	Nr.	Maßnahmen	Grobkostenschätzung	Fördermöglichkeiten
2 Gestaltung von Straßenräumen, Stadtplätzen, Hinterhöfen und Altstadteingängen unter dem Aspekt der Barrierefreiheit, Stadtökologie, Aufenthalts- und Wohnqualität durch Grün, Mobiliar, Beleuchtung und Beschilderung	5	<p>Mehrgenerationenplätze schaffen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plätze für Begegnung und Aufenthalt schaffen</li> <li>- Fokusort: Marktplatz</li> </ul>	in Abhängigkeit des Umfangs der Investition	StBauFÖ
	6	<p><u>Fortführung</u> der Förderung private grüne Freiflächengestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterstützung bei naturnaher Aufwertung von privaten Grünräumen sowie Neuschaffung von Grünflächen (Entsiegelung/Entkernung, Fassadengrün u. a. von Innenhöfen in historischen Blockstrukturen)</li> <li>- Erstellung Förderprogramm als Anreizstruktur mit Beratungsleistungen (z. B. „Grüner Innenhof“ als Anschluss zur „Grünen Hausnummer“ oder „Naturgarten-Zertifizierung“)</li> <li>- Öffentlichkeitsarbeit und Ratgeber-Themen, z. B. Fassadengrün, Gärten, Vorgärten, Hofräume</li> </ul>	in Abhängigkeit des Umfangs der Investition	StBauFÖ mit erweitertem kommunalem Förderprogramm
	7	<p>kontinuierliche Pflege und Qualifizierung des öffentlichen Raums</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünmanagement</li> <li>- öffentlichkeitswirksame gemeinschaftliche Stadtreinigung</li> </ul>	k. A.	
	8	<p>Vollzug und Kontrolle Baumschutzmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Instrumente für den Schutz von Bäumen schaffen</li> <li>- z. B. Baumschutzrichtlinie, -verordnung</li> </ul>	k. A.	
	9	<p>Neuordnung Innenhof Badgasse, Judengasse, Ämtergebäude</p>	ca. 15.000 Euro für Machbarkeitsstudie	StBauFÖ

HANDLUNGSFELD H3: Erhöhung der Chancengleichheit der Mobilitätsangebote für alle Verkehrsteilnehmenden				
Ziele	Nr.	Maßnahmen	Grobkostenschätzung	Fördermöglichkeiten
1. Neugestaltung in Teilen des Straßenraumes und der Fußwegeverbindungen in der Altstadt/Innenstadt zur Aktivierung der angrenzenden Geschäfts- und/oder Wohnstrukturen auch unter dem Aspekt Verkehrssicherheit, der Förderung des Radverkehrs und Barrierefreiheit	1	hochwertige Straßenraumgestaltung - Aufhebung Trennwirkung der Zweigstraße/Bahnhof	in Abhängigkeit des Umfangs der Investition	StBauFÖ
	2	Prüfung der Freigabe ausgewählter Einbahnstraßen zur Befahrung in Gegenrichtung durch Radfahrer		
	3	Investitionen Park&Bike – Infrastruktur - Erarbeitung Konzeption mit Kostenschätzung - sichere Fahrradabstellmöglichkeiten auch für hochwertige Räder wie E-Bikes: am Bahnhof	in Abhängigkeit des Umfangs der Investition	
	4	Einbindung des Radwegenetzes in regionale Radrouten auf dem Niveau des „Main-Radwegs“ - insbesondere die Route vom Obermain in den Jura	k. A.	
	5	neue Wegverbindung Innenstadt–Schützenplatz - Weiterführung des Bahntunnels bis zur Wöhrdstraße - Anlegen einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Mühlbach hin zum Schützenplatz	Kosten in Abhängigkeit von Eingriff	StBauFÖ Förderung des FS Bayern gem. Art. 13 f Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BayFAG für bauliche Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit und Verbesserung der Zuwegung

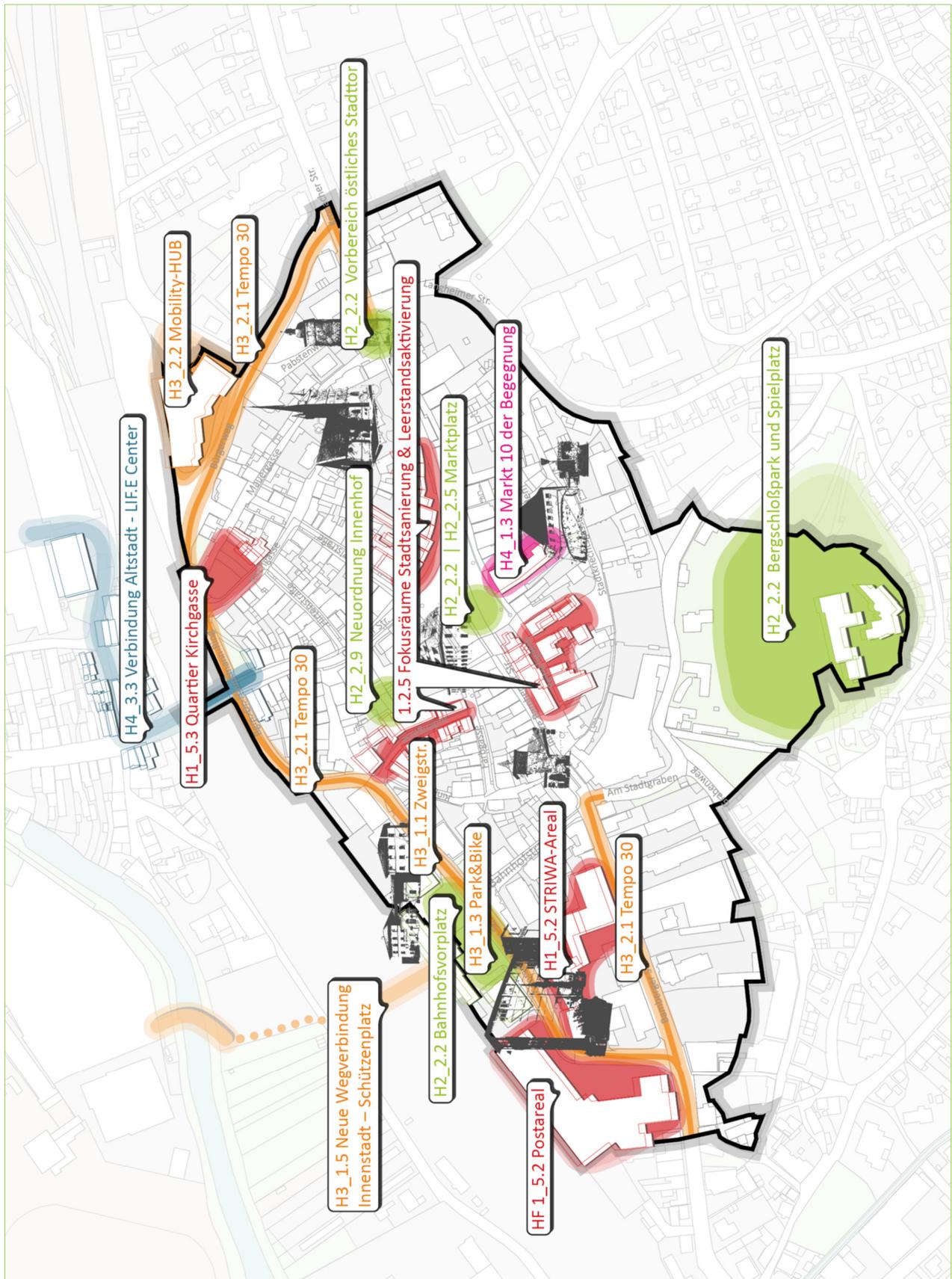
**HANDLUNGSFELD H3: Erhöhung der Chancengleichheit der Mobilitätsangebote für alle Verkehrsteilnehmenden**

Ziele	Nr.	Maßnahmen	Grobkostenschätzung	Fördermöglichkeiten
2 Verringerung der Lärmemission durch den Verkehr und Förderung der Verkehrswende	1	<p>Ausweisung weiterer Tempo-30-Zonen zur Steigerung der Wohnqualität (und damit Wohnungsnachfrage) an den Hauptverkehrs- und Ausfallstraßen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsuntersuchung als Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans Teil B – Konzept und Maßnahmen; Kapitel 1 – Kfz-Verkehr</li> <li>- Ausweisung von Tempo-30-Zonen im Sanierungsgebiet, z. B. in der Zweigstr., am Bürgerweg, in der Bamberger Straße und am Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring</li> </ul>	k. A.	
	2	<p>Erweiterung Parkhaus zum Mobility-HUB am Oberen Tor, Ergänzung von:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Paketabholstation</li> <li>- Fahrradselbsthilfewerkstatt</li> <li>- ggf. Sharing-Angebote im Pkw- und Fahrradbereich (z. B. kommunale Lastenfahrräder zum Ausleihen)</li> </ul>	Kostenabhängigkeit von den ergänzten Funktionen	
	3	Aufwertung der Parkhäuser (Beschilderung, Bewerbung etc.)	k. A.	
	4	<p>Erleichterung Informationszugang zum ÖPNV</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung Lesbar- und Erfassbarkeit von Fahrplänen an Haltestellen insbesondere für Senior*innen</li> </ul>		

Handlungsfeld H3 Stabilisierung der Innenstadt als Versorgungs- und Gewerbestandort			
Ziele	Nr.	Maßnahmen	Fördermöglichkeiten
1 Sicherung des Marktplatzes und der angrenzenden Geschäftsachsen als hochwertigen Geschäftsstandort durch die Stärkung der bestehenden Geschäfte und gastronomischen Betriebe sowie durch die Reaktivierung leerstehender bzw. untergenutzter Gebäudesubstanz durch Gebäudesanierung, Umnutzungsmaßnahmen und Fassadengestaltung	1	City first: konsequente Umsetzung des Sortimentskonzepts zur Vermeidung weiterer Ansiedlungen mit zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Innenstadt	
	2	Verstetigung der Vermarktung des Korbhandwerks als Markenzeichen - Prüfung der Schaffung einer Ausstellungs- und Verkaufsfläche Korbhandwerk	
	3	Schaffung von kommunalen Angeboten für Jugendliche in der Ortsmitte - Schaffung von Angeboten am Marktplatz 10	
	4	Nutzung bestehender und neuer (Marktplatz 10) Veranstaltungsräumlichkeiten der Stadt Lichtenfels durch die Kleinkunstszene	
2 Attraktivierung der Gebäude für gewerbliche und touristische Nutzungen	1	Aufbau eines aktiven Leerstands- und Flächenmanagements - Ziel: Nutzung kleinteiliger Baustrukturen bzw. kleinflächiger Leerstände zur Etablierung von individuellen Spezialangeboten (Kaffeerösterei, Vegan-Anbieter, Unverpacktladen) - Bei größeren Leerständen: Machbarkeitsstudie und Begleitung zur Wiederbelegung	ggf. StBauFÖ
3 Förderung von Einzelhandel, Gastronomie und des Dienstleistungssektors im Innenstadtbereich zur Bestandssicherung und zum Ausbau der damit verbundenen Angebote	1	Ansiedlungsanreize für Korbflechter in der Innenstadt - Prüfung von Zuschussmöglichkeiten für die Ansiedlung von Korbflechtern in der Innenstadt - Zuschuss als Anschubfinanzierung	
	2	Etablierung einer Schauwerkstatt der Korbfachschule (Kronacher Str. 8)	Bayerisches Regionales Förderprogramm für die gewerbliche Wirtschaft (BRF): Sonderprogramm „Schwelleninvestitionen in Kleinstbetrieben“

Handlungsfeld H3 Stabilisierung der Innenstadt als Versorgungs- und Gewerbestandort			
Ziele	Nr.	Maßnahmen	Fördermöglichkeiten
<p>Förderung von Einzelhandel, Gastronomie und des Dienstleistungssektors im Innenstadtbereich zur Bestands-sicherung und zum Ausbau der damit verbundenen Angebote</p>	3	<p>Attraktivierung der Fußwegverbindung in das FMZ LIF.E</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Lesbarkeit der Beschilderung</li> <li>- stärkere Gestaltung der Wegeführung mit deutlichem Vorrang für Fußgänger und Radfahrer (= die Bäcker-gasse muss nach Fußweg und nicht Straße aussehen unter Gewährleistung der Pkw-Zufahrten zu den Garagen)</li> <li>- Ergänzung von Elementen „Spielen am Weg“</li> <li>- Überprüfung der Begrünung der monotonen Fassade der Einzelhandelsimmobilie an der Bäcker-gasse</li> </ul>	
	4	<p>Verstetigung des Stadtmarketings u. a. mit diesen Formaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Veranstaltungen</u>: Lichtenfelser Kindererlebnistag, Flechtkultur-lauf Obermain (als Mitveranstalter), Lichtenfelser Fanmeile (Public Viewing), Lichtenfelser Kinosommer, Lichtenfelser Weinfest, Korbmarkt, Kneipen-/Musiknächte, Märkte</li> <li>- <u>Einzelhandelsaktionen und -veranstaltungen</u>: verkaufsoffene Sonntage (Mobilitätsmeile, Korbmarkt, Marktschreier), Osteraktion, Nikolausaktion, Lichtenfelser Herbstmarkt mit Einzelhandelsaktion, Schaufenster-Wettbewerb</li> <li>- <u>Service- und Imageaktionen</u>: Lif-Card – Der Lichtenfelser Einkaufsgutschein als Kaufkraftbindungsinstrument, Stadtmagazin Lichtenfels, Werbekampagnen, z. B. „Kauf lokal“</li> <li>- <u>„Kümmerer“ und Dienstleister</u>: Interessenvertretung der Mitglieder, Unterstützung und Beratung anderer Veranstalter, von Mitveranstaltern sowie von Projekten in Zusammenarbeit mit anderen Vereinen, Gespräche mit Unternehmen, Unternehmerfrühstück</li> </ul>	
	5	<p>Förderung zu radfreundlichen Unterkünften und Gastronomie in der Innenstadt und den Ortsteilen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewerben der bestehenden Landesförderung</li> <li>- Einzelgespräche mit Gastronomen und Herbergsanbietern</li> </ul>	<p>Bayerisches Regionales Förderprogramm für die gewerbliche Wirtschaft (BRF): Sonderprogramm „Tourismusland Bayern - Qualität und Gastlichkeit“</p>

## 5.2 Rahmen- und Maßnahmenplan verortbarer Maßnahmen



## Anlage 1: Vorgeschlagener Umgriff des Sanierungsgebietes

## Anlage 2: Flurstücke im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet

## Anlage 3: Standardfragebogen an Eigentümer, Mieter und Pächter im VU-Gebiet und Auswertung der Rücksendungen

### **Beschreibung der Methodik und Resonanz auf die Erhebung via Fragebogen**

Zur Beurteilung, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erforderlich ist, wurden die Eigentümer, Mieter, Pächter zu ihren persönlichen Verhältnissen und ihren Gebäuden/ihrer Wohnung befragt. Dies geschah auf der Rechtsgrundlage von § 138 BauGB, demnach Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet sind, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden.

Die Fragebögen wurden am 08.07.2024 in die Briefkästen von Eigentümern und Mietern eingeworfen. Rücksendetermin war der 31.07.2024. Adressiert wurden 167 Eigentümer und 83 Mietparteien. Eingegangen sind 43 Eigentümer- und 44 Mieterfragebögen. Bezogen auf die Gesamtzahl versendeter Fragebögen entspricht dies einer Rücklaufquote von 30 %. Die detaillierte Auswertung der Fragebögen kann dem Anhang 3 entnommen werden. Aufgrund dieser Quote und einer kleinen Grundgesamtheit können nur bedingt Aussagen zu den Objekten im Untersuchungsbereich getroffen werden.

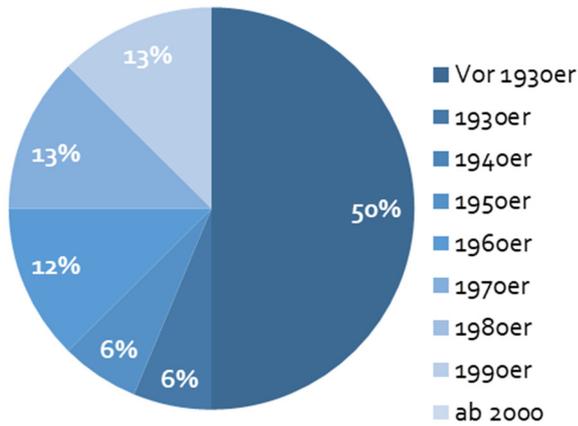
Folgende Aspekte waren Bestandteil der Befragung:

- Art der Immobilie (Ein-/Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus, Geschäftshaus),
- Gebäudenutzung,
- Zustand der Immobilie,
- Größe und Ausstattungsmerkmale der Immobilie,
- Leerstände,
- erforderliche und durchgeführte Sanierungsmaßnahmen,
- Zufriedenheit und zukünftige Entwicklung der Altstadt.

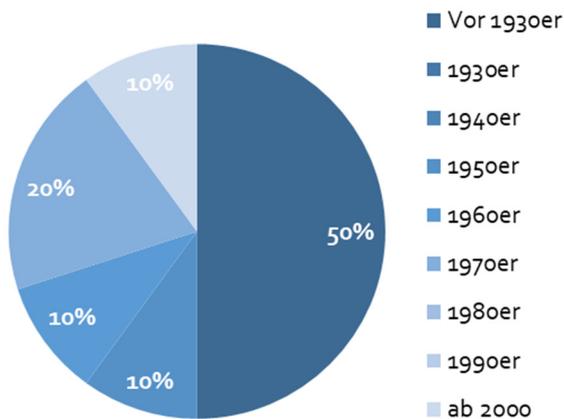
Im Folgenden werden die Ergebnisse aus Mieter- und Eigentümerfragebogen in zusammengeführter Form ausgewertet.

## Eigentümer

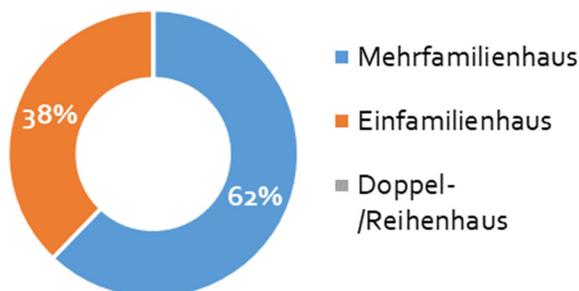
### (1) Baujahr des Hauptgebäudes



### (2) Baujahr des Nebengebäudes

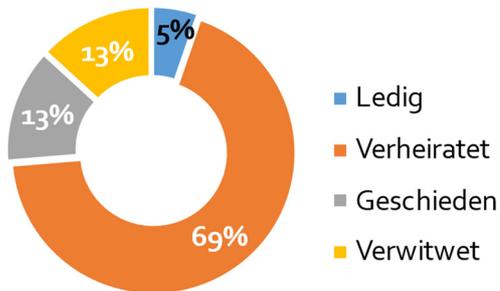


### (3) Haustyp

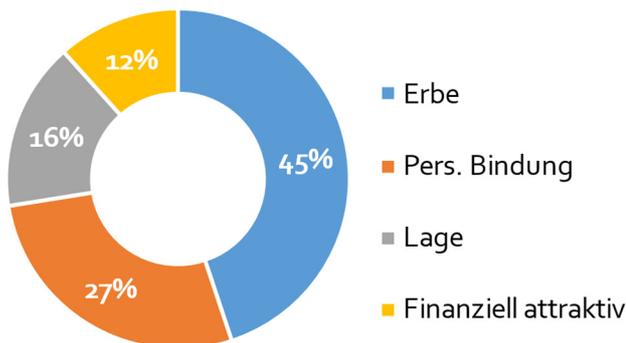


## Persönliche Angaben

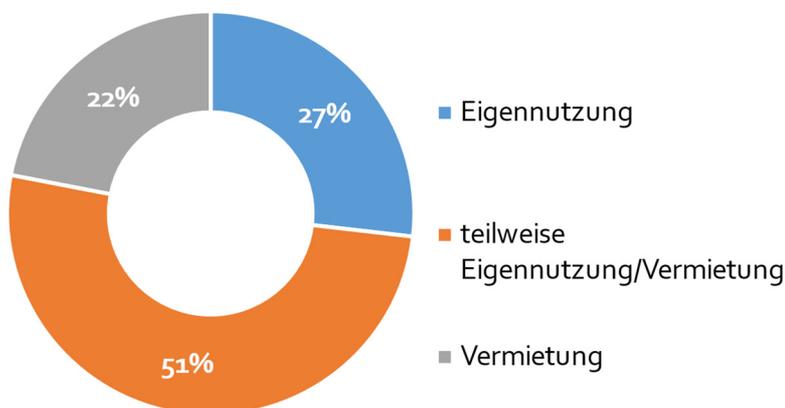
### (A1) Familienstand



### (A2) Wieso sind Sie Eigentümer einer/von Immobilie(n) in Lichtenfels?

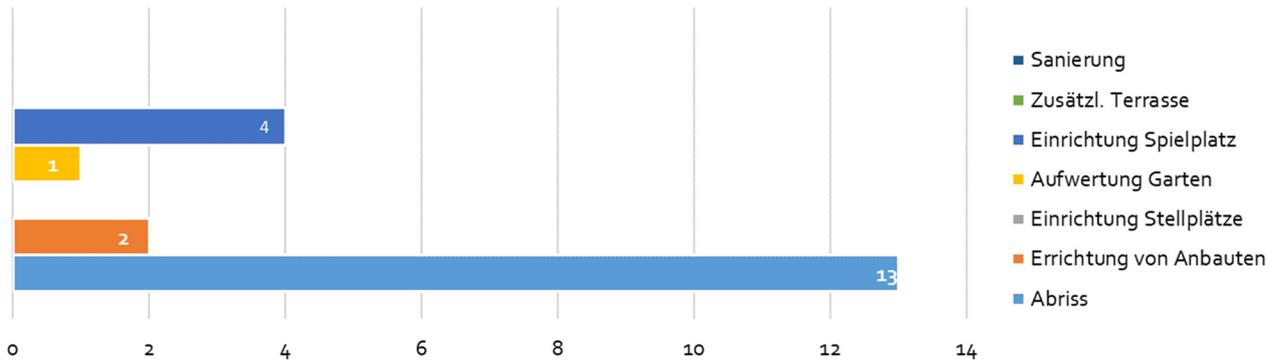


### (A3) Sind Sie Vermieter und/oder Selbstnutzer Ihrer Immobilie?



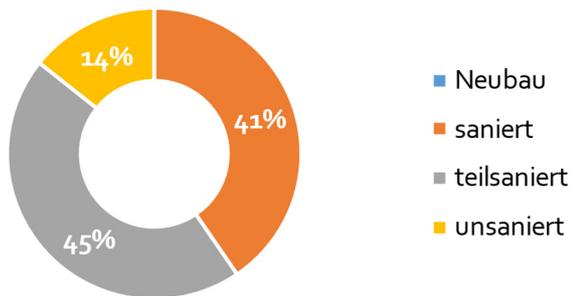
## Grundstückszustand und Umgang mit dem Grundstück

**(A4) Welche konkreten Maßnahmen planen Sie auf Ihrem Grundstück? (Mehrfachnennungen möglich)**

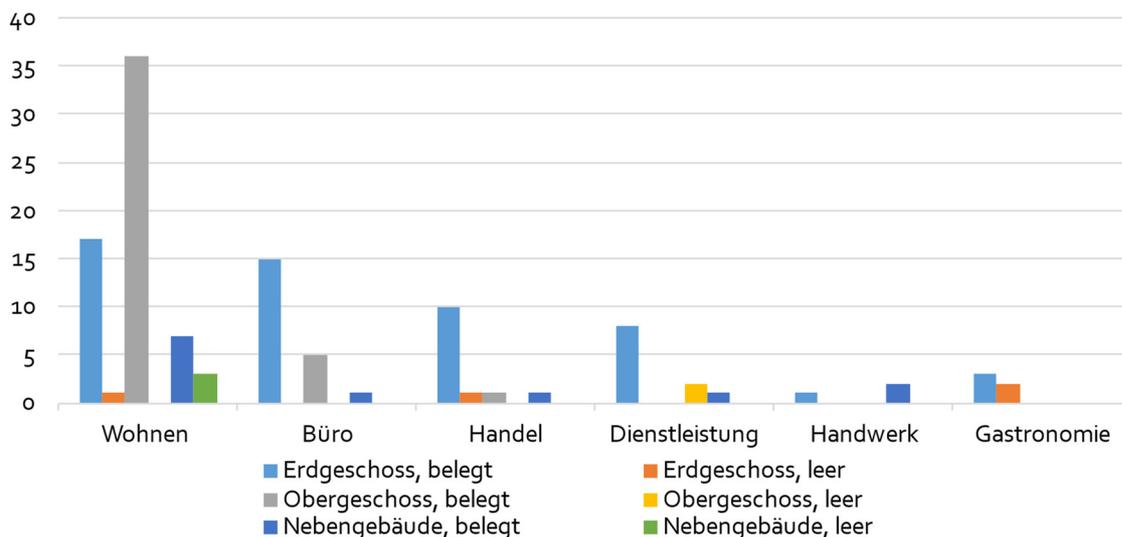


## Gebäudezustand

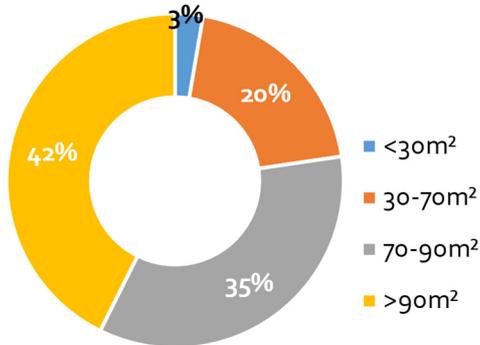
**(A5) Wie beurteilen Sie den generellen Zustand Ihres Gebäudes?**



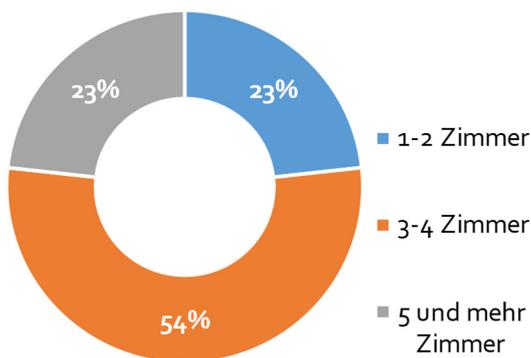
**(A6) Welche Nutzungen befinden sich in Ihrem Gebäude? (Mehrfachnennungen möglich)**



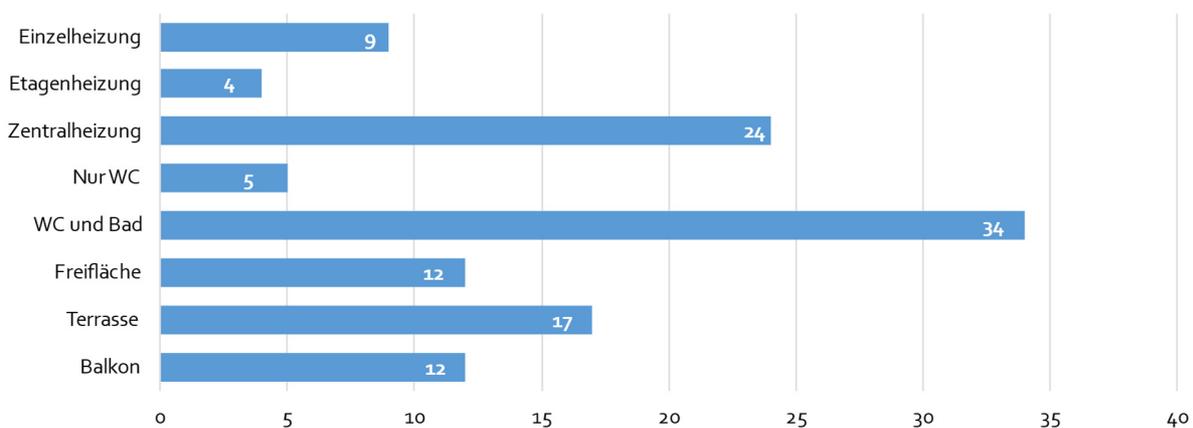
**(A7) Wie viele Wohnungen mit folgenden Merkmalen befinden sich in Ihrem Gebäude (inkl. Eigennutzung)?**



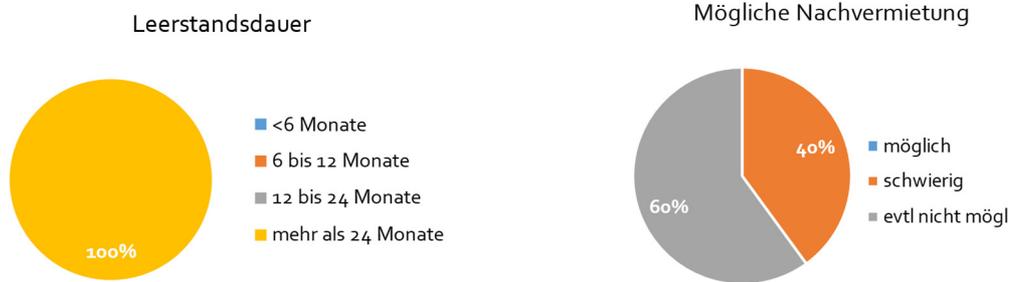
**(A8) Wie viele Zimmer (ohne Bad und Küche) befinden sich in Ihrer/Ihren Wohnung(en) bzw. Ihrem Gebäude?**



**(A9) Welchen Ausstattungsstandard hat/haben die Wohnung(en) bzw. Ihr Gebäude? (Mehrfachnennungen möglich)**

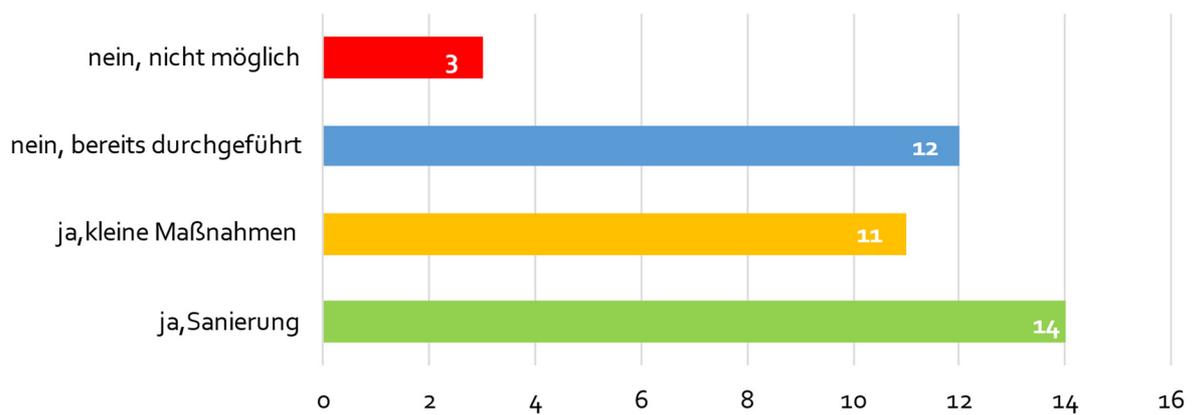


**(A10) Nur bei Leerständen beantworten: Seit wann existieren diese Leerstände und wie schätzen Sie eine mögliche Nachvermietung ein?**

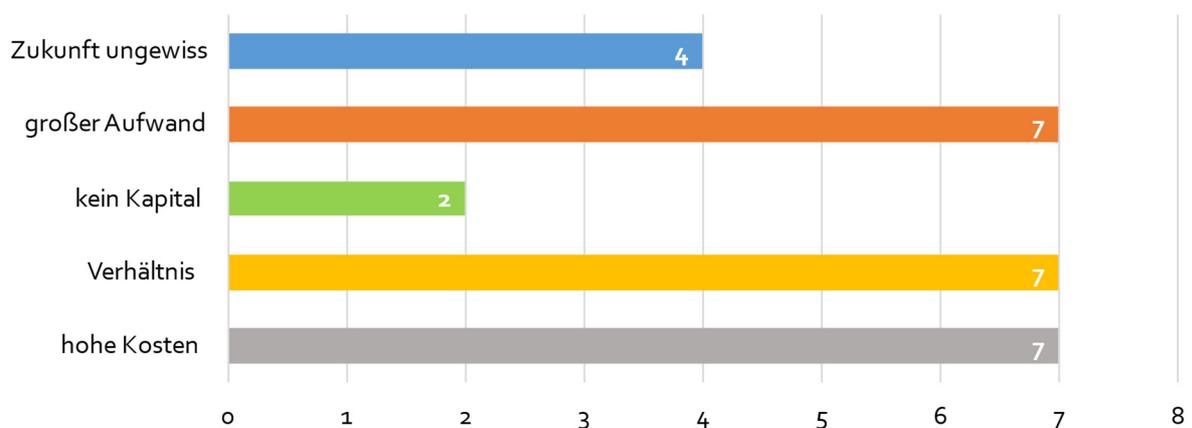


**Umgang mit dem Gebäude**

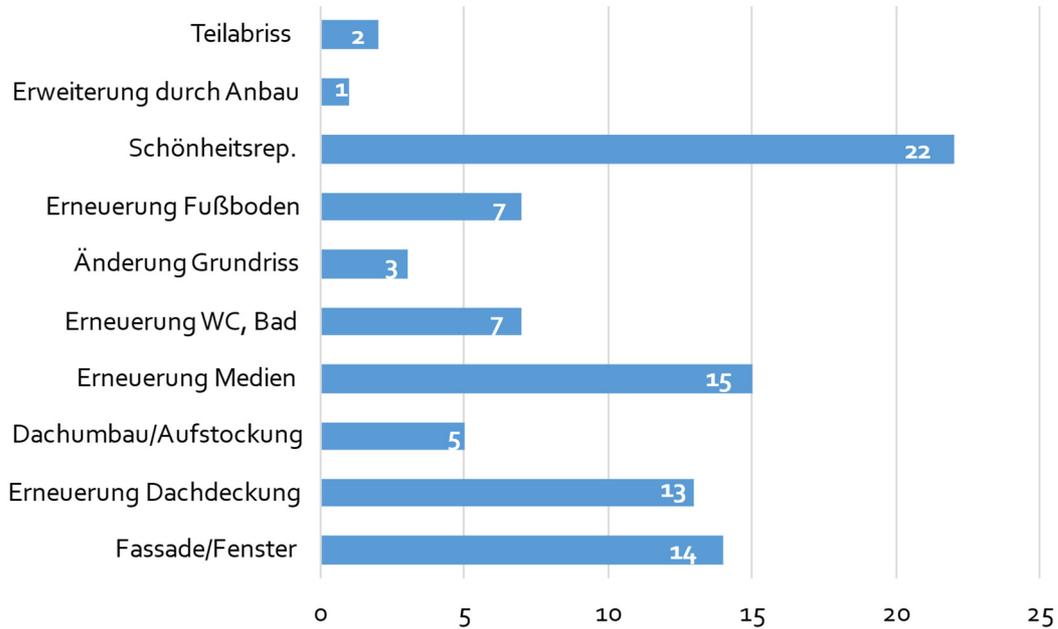
**(A11) Sind aus Ihrer Sicht Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren für Ihr Gebäude nötig?**



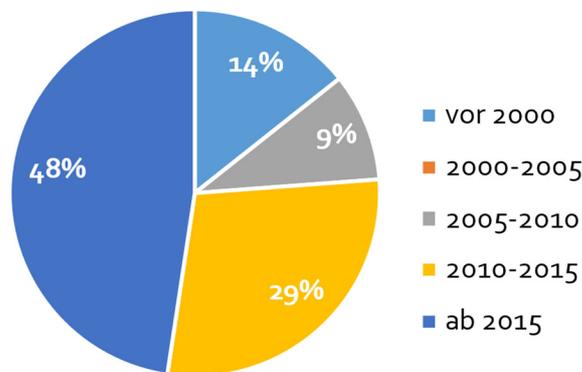
**(A12) Welche Gründe verhinderten bisher die Sanierung? (Mehrfachnennungen möglich)**



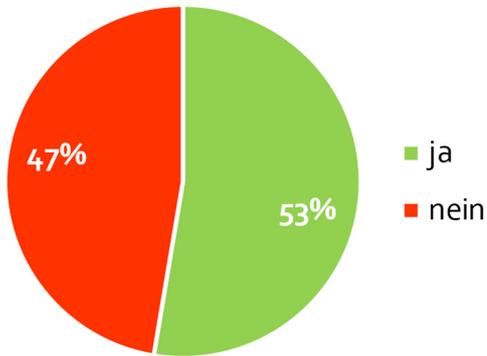
**(A13) Welche konkreten Maßnahmen im/am Gebäude sind aus Ihrer Sicht notwendig?**



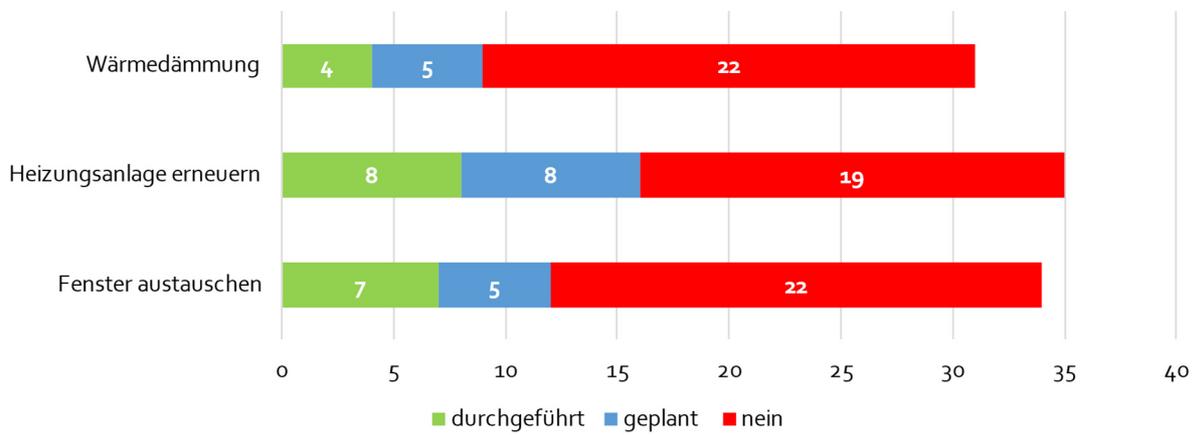
**(A14) Nur bei abgeschlossener Sanierung beantworten: Wann wurden die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt?**



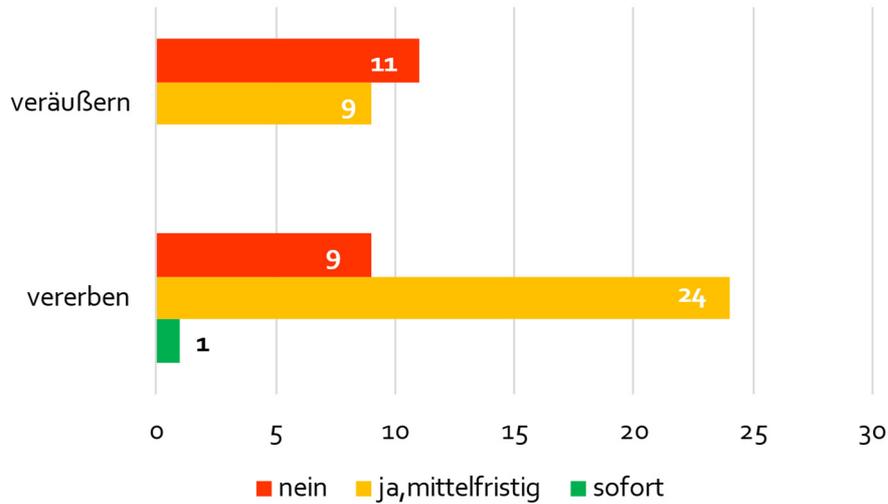
**(A15) Nur bei abgeschlossener Sanierung beantworten: Haben Sie für die von Ihnen durchgeführte(n) Sanierungsmaßnahme(n) ein Förderprogramm in Anspruch genommen?**



**(A16) Haben Sie Maßnahmen zur energetischen Sanierung Ihres Gebäudes in den letzten fünf Jahren durchgeführt bzw. zukünftig geplant? (Mehrfachnennungen möglich)**

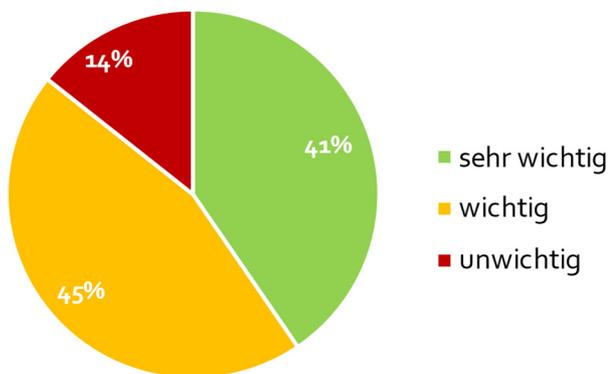


**(A17) Würden Sie Ihr Haus gern innerhalb der Familie weitergeben oder an Interessenten veräußern?**

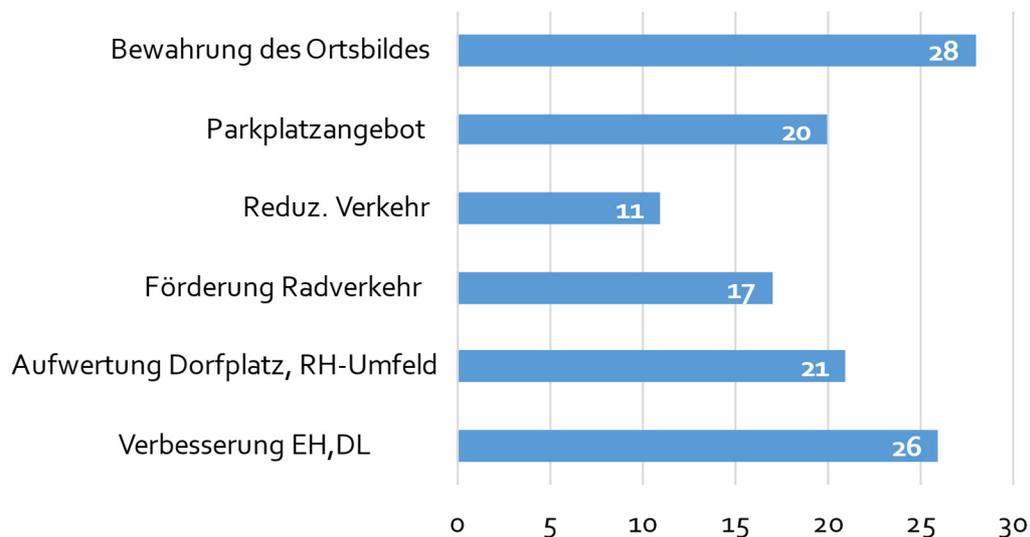


Entwicklung der Stadt Lichtenfels

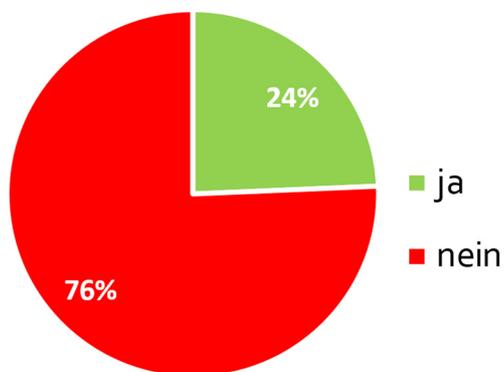
**(A18) Wie wichtig finden Sie eine Weiterentwicklung/Sanierung des Ortskernes?**



**(A19) Welche der folgenden Maßnahmen halten Sie für wichtig? (Mehrfachnennungen möglich)**



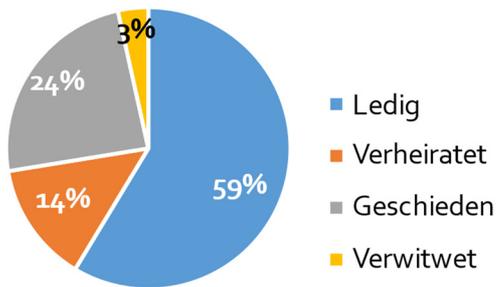
**(A20) Haben Sie im Rahmen des geplanten Sanierungsverfahrens Interesse an einer kostenlosen, individuellen Beratung für Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen?**



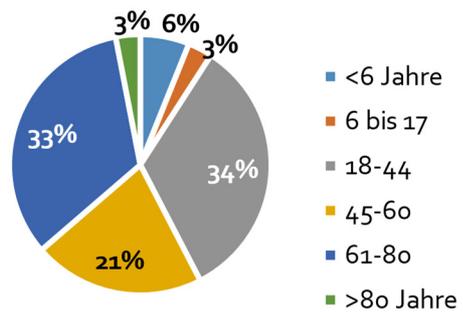
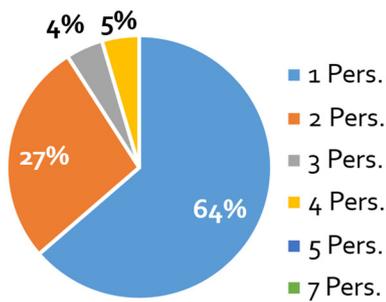
## Mieter

### Persönliche Angaben

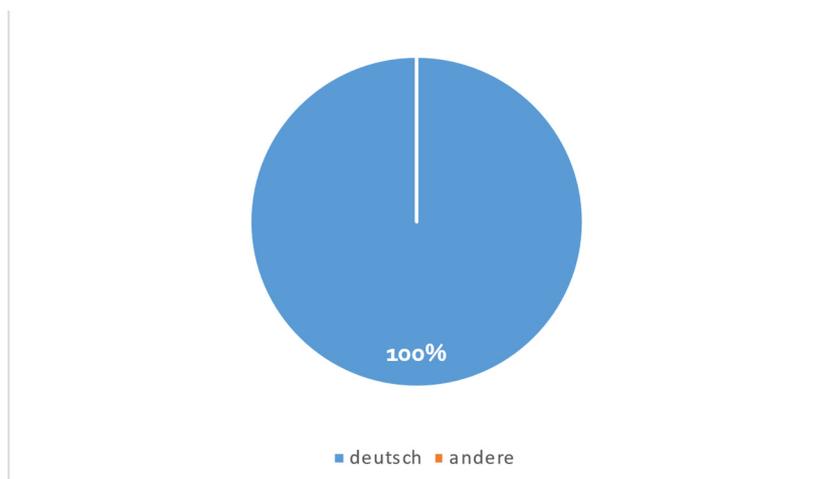
#### (A1) Familienstand



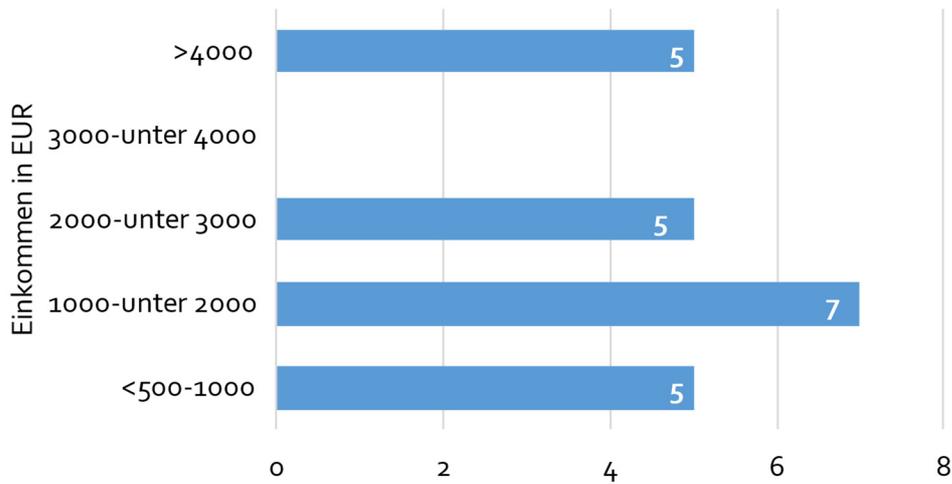
#### (A2) Anzahl und Alter der Familienmitglieder:



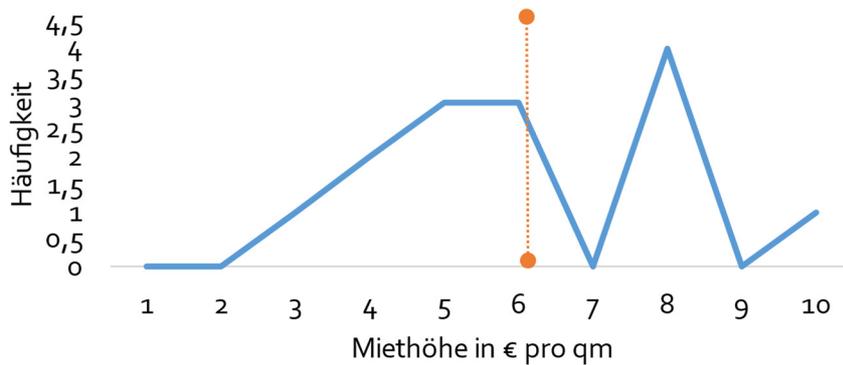
#### (A3) Nationalität



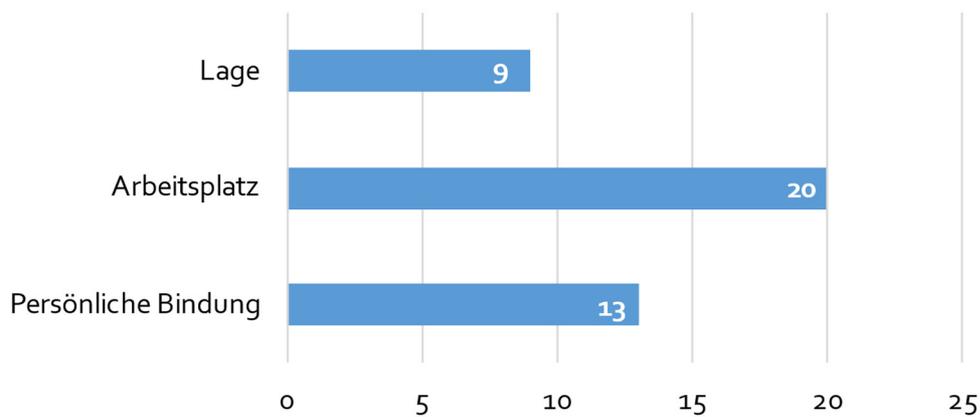
**(A4) Monatliches Haushaltsnettoeinkommen:**



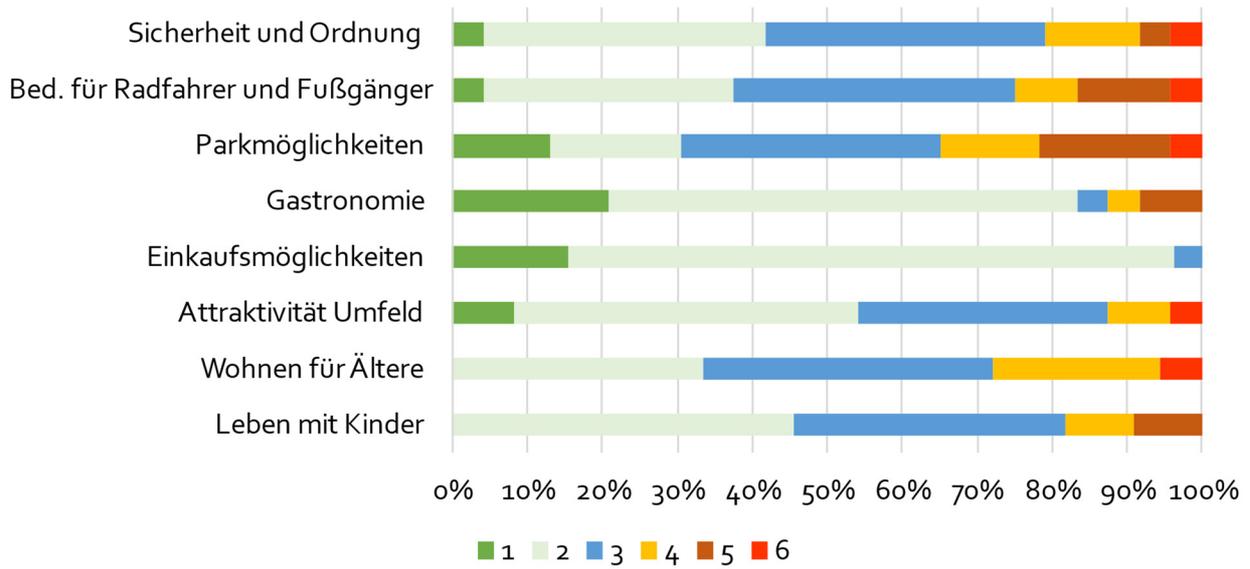
**(A5) Miet-/Pachthöhe pro m2**



**(A6) Warum wohnen/arbeiten Sie in der Stadt Lichtenfels? (Mehrfachnennungen möglich)**

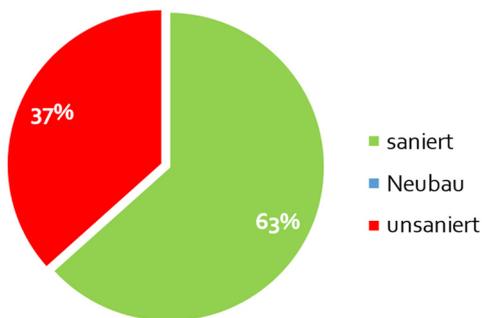


**(A7) Wie beurteilen Sie folgende Aspekte in Bezug auf Ihre aktuelle Wohnsituation (Bewerten Sie nach Schulnoten: sehr gut = 1, gut = 2, befriedigend = 3, unbefriedigend = 4, schlecht = 5, sehr schlecht = 6, k. A. = keine Angabe)**

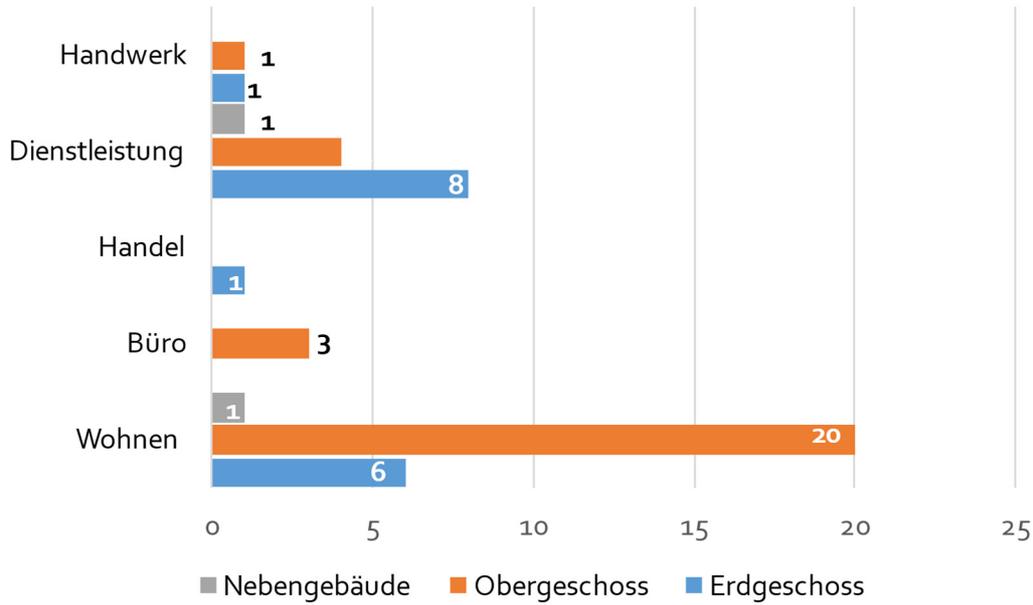


## Gebäudezustand

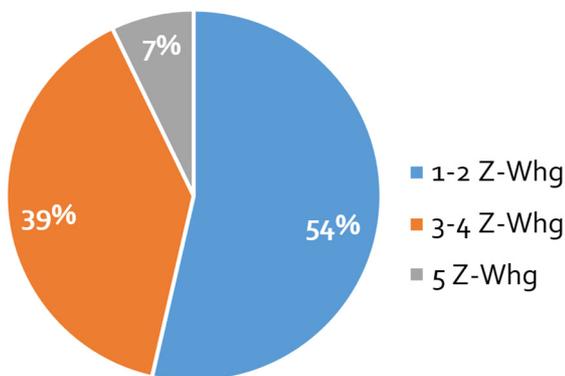
**(A8) Wie beurteilen Sie den generellen Zustand des Gebäudes?**



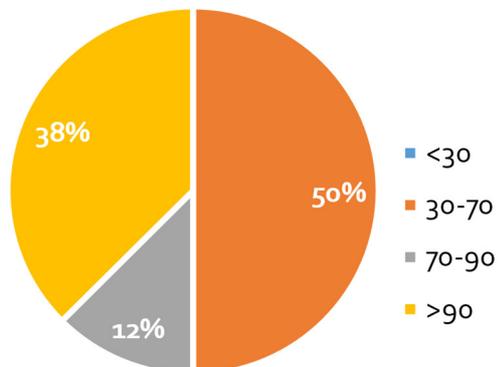
**(A9) Für welche Zwecke nutzen Sie Ihre Miet-/Pachteinheit? (Mehrfachnennungen möglich)?**



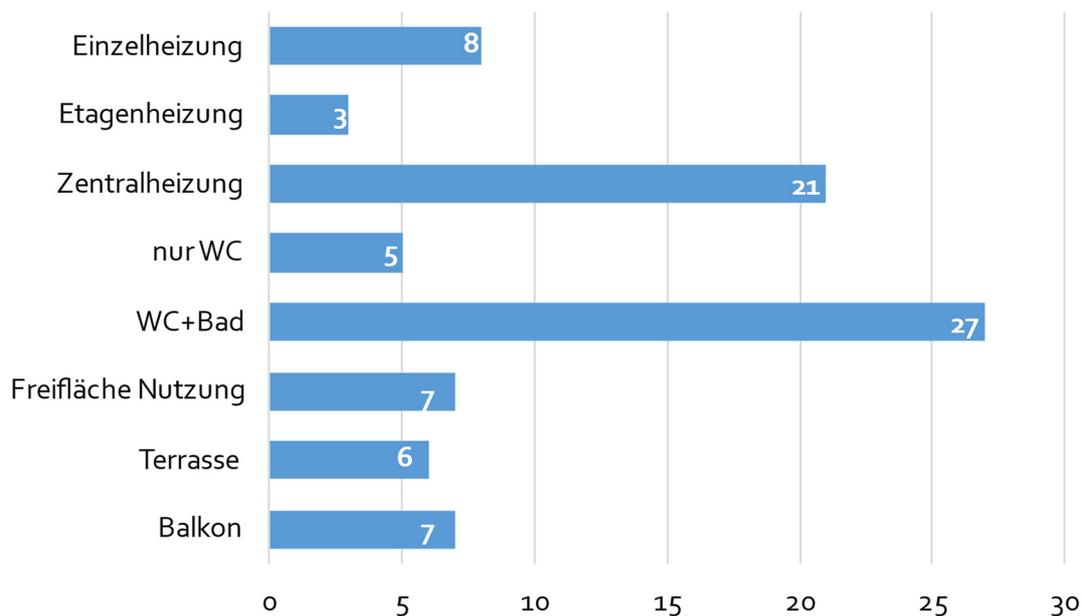
**(A10) Wie viele Zimmer (ohne Bad und Küche) hat Ihre gemietete Wohnung?**



**(A11) Wie groß ist Ihre Miet-/Pachteinheit?**

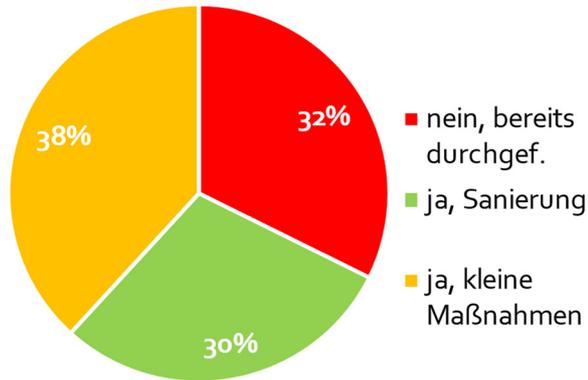


**(A12) Welchen Ausstattungsstandard hat Ihre Miet-/Pachteinheit? (Mehrfachnennungen möglich)**

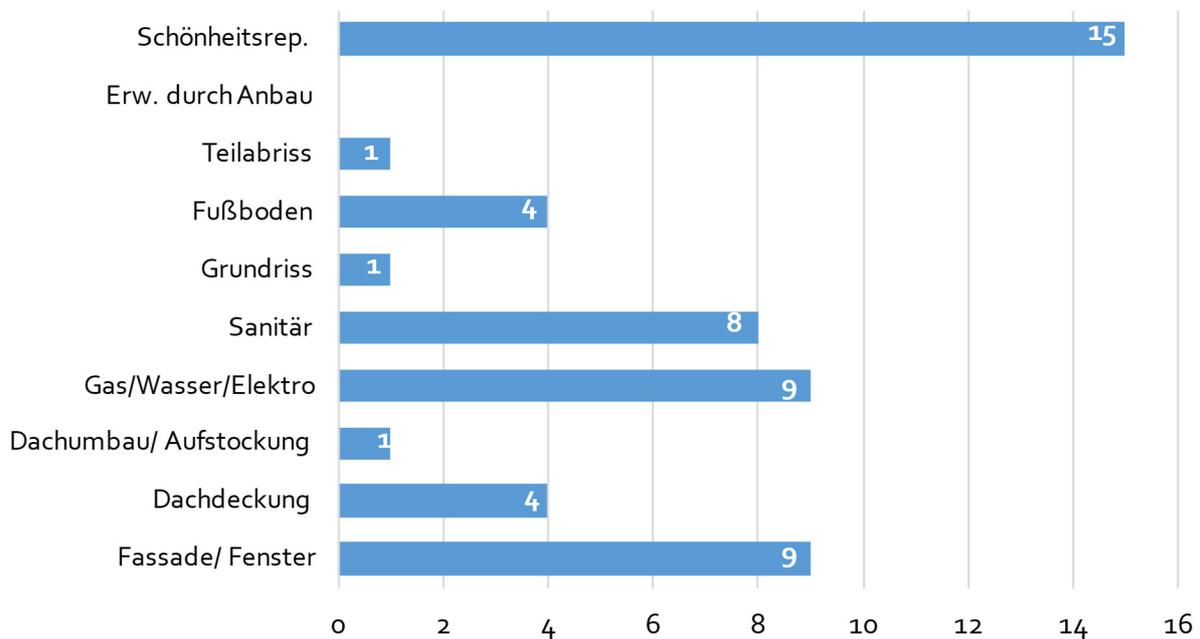


## Umgang mit dem Gebäude

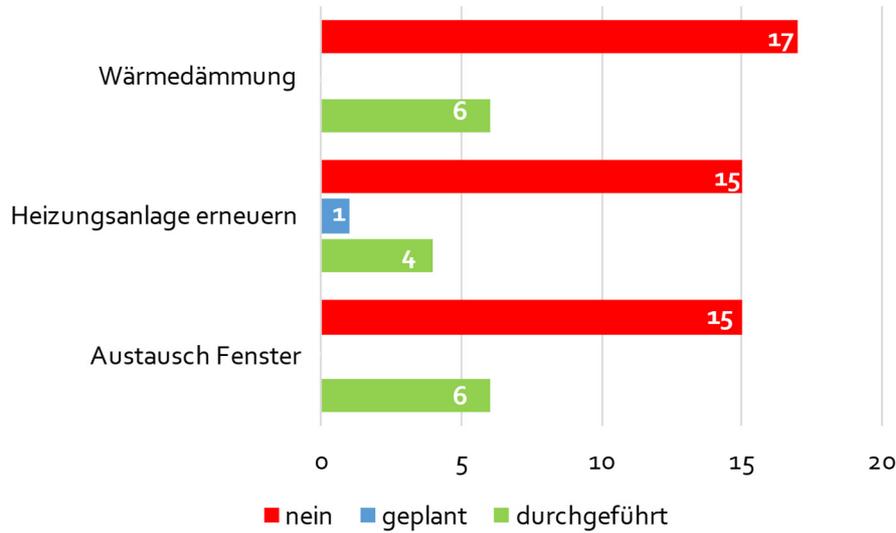
**(A13) Sind nach Ihrer Einschätzung Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren für Ihr Gebäude notwendig?**



**(A14) Welche konkreten Maßnahmen im/am Gebäude sind aus Ihrer Sicht notwendig? (Mehrfachnennungen sind möglich)**

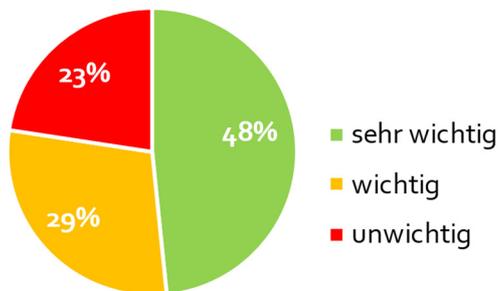


**(A15) Wurden bzw. sind Maßnahmen zur energetischen Sanierung im/am Gebäude in den letzten fünf Jahren durchgeführt/zukünftig geplant? (Mehrfachnennungen möglich)**

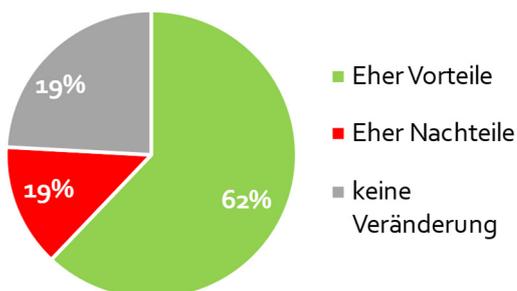


Entwicklung der Stadt Lichtenfels

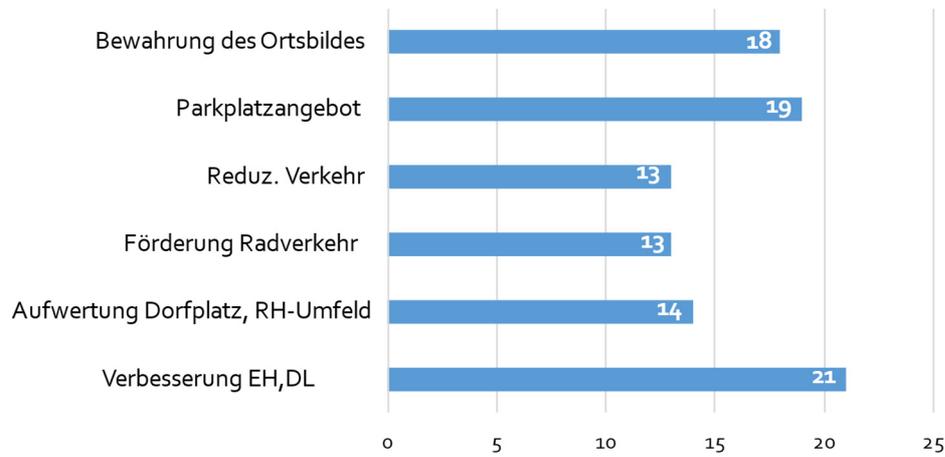
**(A16) Wie wichtig finden Sie eine Weiterentwicklung/Sanierung des Ortskernes?**



**(A17) Erwarten Sie von einer Sanierung des Ortskerns eher Vorteile oder Nachteile?**



**(A18) Welche der folgenden Maßnahmen halten Sie für wichtig? (Mehrfachnennungen möglich)**



Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zu den Zielen der Sanierungsgebiete SAN I und SAN II der Stadt Lichtenfels

## Anlage 4: Stadtratsbeschluss zum Einleiten der Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB

## Anlage 5: Denkmalliste

Ensemble Altstadt Lichtenfels: Südöstlich des Maines und am Fuße des langsam ansteigenden Burgberges liegt die Stadt Lichtenfels. Nördlich von der Altstadt am Mühlbach begann mit einem älteren Dorf die Besiedlung im Lichtenfelser Stadtgebiet; durch die Bahnlinie ist dieser heutige Vorstadtbereich von der Altstadt wieder abgetrennt worden. Die Altstadt und damit das Ensemble hat ihren wahrscheinlich älteren, stadtgeschichtlich bedeutenden Kristallisationspunkt um eine am Kastenboden gelegene Höhenburg. Unterhalb der Burg, die 1142 an das Hochstift Bamberg und an das Geschlecht der Andechs-Meranier übergegangen war, wurde planmäßig um 1200 ein neuer Ort als meranische Neugründung angelegt. Seinen Namen Lichtenfels, der von kahlen (=lichten) Felsen abzuleiten sein dürfte, belegt die Orientierung auf den Burgberg, da bezeichnenderweise nicht der Name des älteren Dorfes Lützelau übernommen wurde. Bereits seit 1206 mit Marktrecht und seit 1231 mit Stadtrecht versehen, entwickelte sich der Ort über Jahrhunderte zu einem lebendigen Markttort. Einer ersten Palisadenbefestigung des 13. Jahrhunderts folgte der Ausbau zur massiv befestigten Dreitoranlage im 14. Jahrhundert. Erhalten sind der 1353 erstmals erwähnte Obere Torturm und der auch im 14. Jahrhundert errichtete, erstmals 1403 erwähnte Bamberger Torturm, sowie Teile der Stadtmauer, aber nur geringe Reste des Stadtgrabens. Da die Befestigung häufig erneuert wurde und noch 1780 Stadtmauerteile neu aufgerichtet worden sind, konnte die Befestigung eine sich bis heute auswirkende Eingrenzung der Altstadt bewahren und so ihre Grenze definieren. Städtebauliches und stadtgeschichtliches Zentrum ist der sich zwischen beiden erhaltenen Toren erstreckende Marktplatz (mit Innerer Bamberger Straße), über den sich das 1555 im Südosten errichtete neue Schloss der Herren von Sternberg als einziger gewichtiger und zudem monumentaler und das Stadtbild in manchen Blickachsen beherrschender Bau erhebt. Dieses südöstliche Stadtquartier ist sonst fast nur mit Neben- und Rückgebäuden der Marktplatzebauung aufgefüllt. Der Marktplatz, der auch Achse der Handelstraße Bamberg-Kulmbach und Schnittpunkt mit der Coburger Straße über den Main ist, erweitert sich in Stadtmitte mit einem seitlich angeschlossenen Platz, wo ein Neubau von 1740/45 anstelle eines vermutlich spätmittelalterlichen Rathausbaues die Tradition des städtischen Amts- und Verwaltungsbaues zentral und städtebaulich eindrucksvoll fortsetzt. Seine barocken Architekturformen repräsentieren zugleich den Einfluss der Fürstbischöfe von Schönborn in der 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts auf das Stadtbild. Auch in den Nebengassen, die ungefähr parallel zum Straßenmarkt verlaufen oder parallel von diesem ausstrahlen, ist die barocke bis biedermeierliche Umgestaltung prägend. Gleichwohl dürfte sich in diesen kleinen Handwerker-gassen mit ackerbürgerlichen Akzenten auch ältere Bausubstanz in Fachwerkkonstruktion verbergen. In diesem Gefüge ist am Ostrand der Stadt der vor dem Oberen Tor sich öffnende Kirchplatz mit der Stadtpfarrkirche eingebunden. Einerseits stellt sich dieser heutige Kirchplatz und ehem. Kirchhof eine weitere Aufweitung des geräumigen Marktplatzes dar, andererseits überragt der Kirchturm die nordöstliche Platzwand des Marktes so, dass in wirkungsvoller Weise die Kirche ins Stadtgefüge einbezogen ist. Die beiden Stadttore, der Kirchturm, das Rathaus, die Kirche und der Kastenboden (das ehem. Schloss) bestimmen als Monumentalbauten die Struktur der Stadt und sind zugleich unübersehbare Dokumente der Stadtgeschichte. Dagegen hat sich die Funktion als Ämterstadt und Verwaltungssitz z. T. nur verborgen entwickelt, wie der Bau der Fronfeste von Ferdinand Freiherr von Hohenhausen in abgelegenen Grundstück hinter der Coburger Straße zeigt. Ab dem mittleren 19. Jahrhundert setzen dann mit dem Bahnbau neue städtebauliche Impulse außerhalb der Altstadt ein, die dann auch zum Ausbau der Kronacher Straße mit monumentalen Verwaltungsbauten, einer Kirche und auch Villen führten.

### **Platz- und Straßenbilder von besonderer Bedeutung: siehe Bereich 1-3.**

Umgrenzung Bamberger Tor einschließlich Bamberger Straße 1-6, 8 aktueller, bzw. ehemaliger Verlauf der Stadtmauer und Bahndamm, Mauerverlauf ab Bamberger Tor einschließlich Ringgasse 10, 6, 4, bis Judengasse, ab Badgasse 15 bis Bahndamm bei Coburger Straße 21, Bahndamm stadtsseitig bis Mauergasse, Mauerverlauf Feldseite der Mauergasse ab Nr. 24 bis Oberes Tor, unter Einschluss Bürgerweg 5, Mauerverlauf hinter Marktplatz 40 bis Knopsberg 5, ab Stadtknechtsgasse 18 bis Bamberger Straße 1 unter Einschluss von Stadtgraben mit AM Stadtgraben 1.

**Bereich 1: Coburger Straße:** Geschlossener Bereich der alten nach Coburg führenden Ausfallstraße, wo vor der neuzeitlichen Stadtgrenze durch die Bahnlinie beidseitig geschlossene Traufseithausreihen von zwei Geschossen des 18.-19. Jahrhunderts stehen. Lediglich ein dreigeschossiges Fachwerkhaus und eine historische Einfügung setzten abweichende Akzente in diesem schon vorstädtisch wirkenden Straßenzug. Umgrenzung Coburger Straße 2-20, 22.

**Bereich 2: Innere Bamberger Straße:** Fortsetzung des Marktplatzes zum Bamberger Tor, vor dem sich die relativ schmale Gasse platzartig erweitert. Zweigeschossige Traufseithäuser des 17.-18. Jahrhunderts, häufig mit Ladeneinbauten, bestimmen das Straßenbild. Umgrenzung Innere Bamberger Straße 1-20.

**Bereich 3: Marktplatz:** Der nach Nordosten hin ansteigende planmäßig angelegte Marktplatz entspricht der Form nach einem altbayerischen Straßenmarkt. Vom Oberen Tor abgeschlossen setzt er sich in der Inneren Bamberger Straße bis zum Bamberger Tor - als Blickachse und historische Grenze - fort, so seine Funktion als Ortsdurchgang der alten Handelsstraße von Bamberg nach

Mitteldeutschland eindrucksvoll bewahrend. Die langgezogenen Platzwände werden meist von zweigeschossigen Traufseit-, Walm- oder Mansarddachhäusern des 17./18. Jahrhunderts gebildet, deren Fassaden, durch das ansteigende Gelände bedingt, häufig noch Freitreppen als architektonische Gliederung besitzen. Das an der Einmündung der Coburger Straße platzierte Rathaus dokumentiert auch architektonisch den Einfluss der Fürstbischöfe von Schönborn in der

1. Hälfte des 18. Jahrhunderts. Umgrenzung Marktplatz 1-36, 38, 40, 42, Kirchplatz 2.

**Ensemble Bahnhofplatz:** Mit dem Bau der Ludwig-Süd-Nordeisenbahn war auch 1843/45 eine erste Anlage eines Bahnhofsempfangsgebäudes notwendig geworden. Da es nicht bei der 1846 eröffneten Bahnstrecke blieb, sondern hier seit 1858 die Nebenstrecke nach Coburg und Eisenach abzweigte und dann 1885 die Strecke nach Leipzig eröffnet wurde, entwickelte sich hier ein Eisenbahnknotenpunkt. Der regelmäßige und im Prinzip symmetrische Bahnhofplatz mit den repräsentativen Sandsteinbauten des mittleren 19. Jahrhunderts und den sehr stattlichen historischen Verwaltungsbauten der Jahrhundertwende, letztere an beiden Flanken des Platzes und an der Zweigstraße, dokumentiert die Bedeutung der Eisenbahngeschichte für die Entwicklung Lichtenfels' einerseits und das Aufstreben der Kreisstadt als Umschlagplatz der heimischen Industrieprodukte andererseits. Städtebaulich zeigt der Platz die Absicht - neben dem Marktplatz und vor der Altstadt - ein neues Zentrum zu schaffen. Bestimmend ist die von der Gärtnerschule und Gottfried von Neureuther für die Eisenbahnkunstbauten entwickelte Architektursprache, zu der letztlich auch die jüngeren Neurenaissancebauten noch in Beziehung zu setzen sind. Störungen sind die modernen Geschäfts- und Industriebauten Bahnhofstraße 7 und Conrad-Wagner-Straße 2. Das Anwesen Bahnhofstraße 5 bindet jedoch als historischer point de vue den Platz in die an das Bamberger Tor führende Bahnhofstraße ein. Umgrenzung Bahnhofplatz 1, 3, 5, Bahnhofstraße 1-8, 10, 12, 14, Conrad-Wagner-Straße 2, Zweigstraße 1-4.

#### **Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet**

Im Folgenden sind alle im Untersuchungsgebiet liegenden Baudenkmäler gemäß der aktuellen Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege aufgeführt. In allen relevanten Bestands- und Analysekarten wurden diese aufgeführten Denkmäler gekennzeichnet.

**Am Kastenboden 1:** Ehem. Kastenboden, 1555 als Stadtschloss für Kaspar von Sternberg erbaut, verputzter Bau mit verschiefertem Satteldach, nach Westen Eckerker; Umfassungsmauer. Fl. Nr. 14, 15 [Gemarkung Lichtenfels]

**Badgasse 12:** Stadtmauer, 14. Jh., Fl. Nr. 213, 214 [Gemarkung Lichtenfels]

**Badgasse 14:** Stadtmauer 14. Jh., Fl. Nr. 212 [Gemarkung Lichtenfels]

**Bahnhofplatz 3:** Bahnhof, 1845 nach Plänen der Gärtnerschule (Gottfried von Neureuther), 1888/93 Um- und Anbauten von Jakob Graff, zweigeschossiger Mitteltrakt flankiert von dreigeschossigen Risaliten und eingeschossigen Galerien, vor dem Mitteltrakt ein eingeschossiges, pavillonartiges Entré. Fl. Nr. 1505 [Gemarkung Lichtenfels]

**Bahnhofstraße 5, 7:** Vgl. Ensemble Bahnhofplatz

**Bahnhofstraße 14:** „Pausonhaus“ von Distriktbaumeister Johann Graebner, 1881, zweigeschossiger, langgestreckter Bau mit giebeligem Mittelrisalit und neugotischen Fensterrahmungen; vgl. Ensemble Bahnhofplatz, Fl. Nr. 133 [Gemarkung Lichtenfels]

**Bamberger Straße 14:** Schmerzhafte Muttergottes, Kath. Spitalkirche zur Schmerzhafte Muttergottes, ehem. Chorturmkirche, heute flachgedeckter Saal zu drei Achsen, Sandsteinquaderbau, teilweise Brockenmauerwerk, Turm mit verschiefertem Oberbau, 14./18. Jh.; mit Ausstattung., Aktennummer D-4-78-139-10

**Bürgerweg 5:** Ehem. Kommunbrauhaus, dann Café Central, 1868 von Stadtbaumeister Söhnlein, zweigeschossiges Sandsteingebäude mit seitlichen Strebepfeilern; Gedenktafel. Fl. Nr. 451/5 [Gemarkung Lichtenfels]

**Coburger Straße 9:** Eckhaus mit Walmdach, über älterem Kern, 18. Jh., Fl. Nr. 221 [Gemarkung Lichtenfels]

**Coburger Straße 16:** Dreigeschossiges, traufseitiges Haus, 1. Obergeschoss, Fachwerk, 18. Jh., Fl. Nr. 355 [Gemarkung Lichtenfels]

**Coburger Straße 18:** Walmdachhaus 18. Jh., Fl. Nr. 354 [Gemarkung Lichtenfels]

**Coburger Straße 19:** Eckhaus mit Walmdach, 1. Hälfte des 19. Jh., Fl. Nr. 227 [Gemarkung Lichtenfels]

**Coburger Straße 20:** Walmdachhaus 18. Jh., Fl. Nr. 353 [Gemarkung Lichtenfels]

**Innere Bamberger Straße 1:** Traufseitiges Gebäude mit Fachwerkobergeschoss, 1728., Fl. Nr. 31 [Gemarkung Lichtenfels]

**Innere Bamberger Straße 3:** Ehem. Steinerne Kemenate, Traufseithaus, 18. Jh., Fl. Nr. 32 [Gemarkung Lichtenfels]

**Innere Bamberger Straße 9:** Satteldachbau, 17./18. Jh., Fachwerkobergeschoss; überbauter Teil der spätmittelalterlichen Stadtmauer., Fl. Nr. 46 [Gemarkung Lichtenfels]

**Innere Bamberger Straße 10:** Walmdachbau, Obergeschoss mit Fachwerk des 18. Jh., Fl. Nr. 154 [Gemarkung Lichtenfels]

**Innere Bamberger Straße 11:** Traufseithaus, wohl 1758., Fl. Nr. 47 [Gemarkung Lichtenfels]

**Innere Bamberger Straße 13:** Stadtmauer 14.Jh., Fl. Nr. 52 Gemarkung Lichtenfels]

**Innere Bamberger Straße 17:** Dreigeschossiges Traufseithaus, verputztes Fachwerk, Kern spätmittelalterlich., Fl. Nr. 50 [Gemarkung Lichtenfels]

**Innere Bamberger Straße 19:** Bamberger Tor, 14./16. Jh., viergeschossiger Torturm aus unverputzten Sandsteinquadern., Fl. Nr. 49 [Gemarkung Lichtenfels]

**Innere Bamberger Straße 20:** Gasthaus Alter Fritz, errichtet 1696, Eckhaus mit Satteldach und Zierfachwerk, Fl. Nr. 149 [Gemarkung Lichtenfels]

**Judengasse 12:** Ehem. Synagoge, 1797, 1867 erneuert, eingeschossiger verputzter Bau mit Mansarddach., Fl. Nr. 208/1 [Gemarkung Lichtenfels]

**Kronacher Straße 3:** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, Ziegel mit Sandsteingliederung, historistisch, Freitreppe, um 1900, Aktennummer D-4-78-139-319

**Kronacher Straße 4:** Handelshaus, Korbwarenhandelshaus Heinrich Krauss, zweigeschossiges Walmdachgebäude, 1853, rückwärtiger Teil spätes 19. Jh., Aktennummer D-4-78-139-53

**Kronacher Straße 6:** Wohnhaus, syn. Wohngebäude, Zweigeschossiges Mansarddachhaus, neubarock, um 1900, im Erdgeschoss moderner Ladeneinbau., Aktennummer D-4-78-139-54

**Kronacher Straße 8:** Wicklespeter, Gasthaus Wicklespeter, zweigeschossiges Walmdachgebäude, verputztes Fachwerkobergeschoss, 1811, Aktennummer D-4-78-139-55

**Kirchplatz:** Kreuzigungsgruppe, Sandstein, 1762 von Pankraz Fries., Fl. Nr. 422 [Gemarkung Lichtenfels]

**Kirchplatz:** Ehem. Friedhofsmauer aus Sandstein mit Eckpfeiler, 1767, eingelassenen Sandsteinreliefs, 17.18. Jh.; zwischen Kirchplatz 3 und 5., Fl. Nr. 421/2 [Gemarkung Lichtenfels]

**Kirchplatz:** Gartenpavillon, 2.Hälfte 18. Jh., Fl. Nr. 412/2

**Kirchplatz 2:** Kath. Stadtpfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Kern 18. Jh., Erweiterungen und Umbauten des 16., 17. und 18. Jh., flachgedeckter Saal mit in die Südwand eingestelltem Turm, eingezogener Chor; mit Ausstattung., Fl. Nr. 422 [Gemarkung Lichtenfels]

**Langheimer Straße 2a:** Zugehörig Teil der Stadtmauer, Fl. Nr. ... [Gemarkung Lichtenfels]

**Laurenzistraße 1:** Giebelhaus mit Zierfachwerkobergeschoss, 1747., Fl. Nr. 381 [Gemarkung Lichtenfels]

**Laurenzistraße 3:** Traufseithaus mit Zierfachwerkobergeschoss, 1707., Fl. Nr. 382 [Gemarkung Lichtenfels]

**Laurenzistraße 4:** Zweigeschossiges Gebäude mit Tonnengewölbe des 16./17. Jh., Fl. Nr. 396/2 [Gemarkung Lichtenfels]

**Laurenzistraße 5:** Zweigeschossiger Traufseitbau mit Satteldach, 1698., Fl. Nr. 383 [Gemarkung Lichtenfels]

**Marktplatz 1:** Rathaus, 1743 von Justus Heinrich Dientzenhofer, verputzter Walmdachbau mit fünfzehn zu fünf Achsen., Fl. Nr. 196 [Gemarkung Lichtenfels]

**Marktplatz 5:** Ehem. Stadtsteueramt, jetzt Rathaus II. Walmdachbau, frühes 19. Jh., Fl. Nr. 194 [Gemarkung Lichtenfels]

**Marktplatz 7:** Giebelhaus mit verschiefertem Giebel, 1695., Fl. Nr. 198 [Gemarkung Lichtenfels]

**Marktplatz 8:** Walmdachgebäude, 18. Jh. Mit Fachwerk., Fl. Nr. 24 Gemarkung Lichtenfels]

**Marktplatz 10:** Hotel Krone, Mansarddachbau, 1. Hälfte 19. Jh, Fl. Nr. 22, 23 [Gemarkung Lichtenfels]

**Marktplatz 12:** Walmdachbau, 1769, Obergeschoss, 1873., Fl. Nr. 21 [Gemarkung Lichtenfels]

- Marktplatz 13:** Walmdachbau, 1703, Fl. Nr. 393 [Gemarkung Lichtenfels]
- Marktplatz 14:** Mansarddachbau, 1. Hälfte 19. Jh., Fl. Nr. 20 [Gemarkung Lichtenfels]
- Marktplatz 15:** Ehem. Forsthaus von 1753/54, dreigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Mansarddach., Fl. Nr. 394 [Gemarkung Lichtenfels]
- Marktplatz 16:** Mansarddachbau, Fachwerkobergeschoss des 16./17. Jh., Fl. Nr. 19 [Gemarkung Lichtenfels]
- Marktplatz 17:** Walmdachbau, 18. Jh., Kern spätmittelalterlich, Fl. Nr. 395 [Gemarkung Lichtenfels]
- Marktplatz 18:** Dreigeschossiger Walmdachbau mit Fachwerkobergeschossen, 16./18. Jh., Fl. Nr. 17 [Gemarkung Lichtenfels]
- Marktplatz 19:** Walmdachbau, 18./19. Jh., Kern älter., Fl. Nr. 396 [Gemarkung Lichtenfels]
- Marktplatz 20:** Walmdachgebäude, im 18. Jh. Ausgebaut, Fl. Nr. 16 [Gemarkung Lichtenfels]
- Marktplatz 21:** Dreigeschossiges Walmdachhaus mit rustizierter Fassade, um 1900., Fl. Nr. 397/3 [Gemarkung Lichtenfels]
- Marktplatz 23:** Dreigeschossiger Walmdachbau, 1. Hälfte 19. Jh., Fl. Nr. 398 [Gemarkung Lichtenfels]
- Marktplatz 24:** Ehem. Kastenhof, jetzt evang. Volksschule, 1608, traufseitiges Gebäude mit verschiefertem Satteldach, dreigeschossiges, ehem. Zweigeschossiges Rückgebäude., Fl. Nr. 11 [Gemarkung Lichtenfels]
- Marktplatz 26:** Eckhaus mit Satteldach und Fachwerk von 1688/90., Fl. Nr. 10 [Gemarkung Lichtenfels]
- Marktplatz 27:** Walmdachhaus mit Fassade aus Sandsteinquadern, 2. Hälfte 19. Jh., Fl. Nr. 400 [Gemarkung Lichtenfels]
- Marktplatz 28:** Stadtapotheke, Eckhaus mit Walmdach und Fachwerkobergeschoss, 1701., Fl. Nr. 9 [Gemarkung Lichtenfels]
- Marktplatz 29:** Viergeschossiges Mansarddachgebäude, 17./18. Jh., Umbau des 19. Jh., Fl. Nr. 401 [Gemarkung Lichtenfels]
- Marktplatz 30:** Walmdachgebäude, 17. Jh., Fl. Nr. 6 [Gemarkung Lichtenfels]
- Marktplatz 31:** Eckhaus mit Walmdach, 18. Jh., Fl. Nr. 402 [Gemarkung Lichtenfels]
- Marktplatz 32:** Pfarrhof, 1741 von Justus Heinrich Dientzenhofer, Walmdachbau, Zwerchhaus des späten 19. Jh., Fl. Nr. 5 [Gemarkung Lichtenfels]
- Marktplatz 33:** Walmdachgebäude, 18. Jh., verputztes Fachwerk, nach Westen verschiefert., Fl. Nr. 423 [Gemarkung Lichtenfels]
- Marktplatz 40:** Ehem. „Haus am Mühlgraben“, jetzt Gasthaus Oberes Tor, Eckhaus mit Walmdach, Fachwerkobergeschoss, Erdgeschoss 19. Jh.; Stadtmauer., Fl. Nr. 1 [Gemarkung Lichtenfels]
- Marktplatz 42:** Oberer Torturm, 14./19. Jh., viergeschossiger Turm aus unverputzten Sandsteinquadern, vorkragender Oberbau, verschieferte Haube., Fl. Nr. 457 [Gemarkung Lichtenfels]
- Mauergasse 2:** Stadtmauer, 14. Jh.; Inschrifttafel, 1605., Fl. Nr. 456 [Gemarkung Lichtenfels]
- Mauergasse 4, 6, 8, 10:** Stadtmauer 14. Jh., Fl. Nr. ... [Gemarkung Lichtenfels]
- Mauergasse 12, 14, 16, 18, 22, 24:** Stadtmauer, 14. Jh.; Inschrifttafel, 1685, an Mauergasse 14., Fl. Nr. [Gemarkung Lichtenfels]
- Mauergasse 12:** Traufseitig, spätes 18. Jh.; verschiefertes Obergeschoss, Stadtmauer, 14. Jh., Fl. Nr. 428 [Gemarkung Lichtenfels]
- Reitschasse 7, 9, 11:** Stadtmauer, 14. Jh., Fl. Nr. 41, 44 [Gemarkung Lichtenfels]
- Ringgasse 2, 4, 10:** Stadtmauer, 14. Jh., Fl. Nr. 146, 163, 187 [Gemarkung Lichtenfels]
- Schillerstraße 9:** Bayerisches Staatswappen, 1843., Fl. Nr. 592/2 [Gemarkung Lichtenfels]
- Stadtknechtsgasse 4, 6, 8:** Stadtmauer 14. Jh., Fl. Nr. 38, 39 [Gemarkung Lichtenfels]
- Stadtknechtsgasse 12:** Stadtmauer, 14. Jh.; Amtswappen von 1681, Fl. Nr. [Gemarkung Lichtenfels]
- Stadtknechtsgasse 14:** Roter Turm, auch Röschentürmlein und Lungenturm genannt, 14. Jh., dreigeschossiger Turm aus Sandsteinquadern, Walmdach; Stadtmauer, Fl. Nr. 57 [Gemarkung Lichtenfels]

**Stadtknechtsgasse 16:** Stadtmauer 14. Jh.; Amtswappen von 1686., Fl. Nr. 58/2 [Gemarkung Lichtenfels]

**Stadtknechtsgasse 18:** Stadtmauer, 14. Jh., Fl. Nr. 59 [Gemarkung Lichtenfels]

**Stadtknechtsgasse 20:** Sandsteinwappen, 17. Jh., Fl. Nr. 64/2 [Gemarkung Lichtenfels]

**Stadtmauer:** In Teilen erhalten, entstammend einer vermutlich im 14. Jh. errichteten Befestigungsanlage; Mauerfragmente befinden sich bei Badgasse 12, 14, Coburger Straße 21, Bamberger Straße hinter 9, auf 13, 19 (Bamberger Tor), Langheimer Straße 2a, Marktplatz 40, 42 (oberer Torturm), Mauergasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 22, 24, hinter Reitschgasse 7, 9, 11, Ringgasse hinter 2, 4, 6, Stadtknechtsgasse 4, 6, 8, 12, 14 (Roter Turm), 16, 18., Fl. Nr. ...[Gemarkung Lichtenfels]